

Habitat collectif innovant

Innovative collective housing

- **Faire ensemble**
Making Together
- **Les qualités de l'habitat**
The Qualities of Housing
- **Appel à projet innovant**
Innovative Call for Projects

01

ÉDITO

Damien Castelain

Président de la Métropole
Européenne de Lille



La politique de l'habitat est au cœur des priorités métropolitaines. 2022 fut à ce titre une année emblématique : nous avons voté notre nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), le plus ambitieux jamais porté par la MEL avec la construction de plus de 43 400 logements neufs et 57 000 rénovés d'ici 2028. Un PLH pour tous, pour un habitat désirable et abordable, laissant toute sa place aux plus précaires et à la nécessaire transition climatique. L'ambition de ce PLH n'est pas seulement quantitative ! Je suis très attentif à la qualité de ces logements. Pour cela, je sais pouvoir compter sur l'intelligence collective des opérateurs privés et publics, des architectes, de l'ensemble des parties prenantes. Le logement est au cœur de la qualité de vie de nos concitoyens : plus agréable, plus vert, plus lumineux ! Chacun doit pouvoir disposer d'un lieu de vie digne. C'est pourquoi j'appelle ceux qui veulent relever ce défi capital à se joindre à nous et à construire des logements dans lesquels nous aurions tous envie de vivre.

Housing policy is one of the central metropolitan priorities. In this respect, 2022 was emblematic: we voted our new Local Housing Strategy (PLH: Programme Local de l'Habitat), the most ambitious ever carried out by MEL, planning the building of more than 43,400 new homes and 57,000 renovated homes by 2028. A PLH for everyone, aimed at desirable and affordable housing, keeping enough resources for the most deprived and the necessary climate transition. The ambition of this PLH is not only quantitative! I am very focussed on the quality of these housing units. In this purpose, I know I can count on the collective intelligence of private and public operators, architects and all the stakeholders. Housing is central for the quality of life of our fellow citizens: more pleasant, greener, brighter! Everyone must have a decent place to live. That's why I'm calling on those who want to take up this crucial challenge to join us in building homes that we would all want to live in.

Sommaire

01 ÉDITO

Faire ensemble : une volonté et un processus porté par les Services de la MEL à l'initiative de son Président.

INTRODUCTION

Making together: a will and a process carried out by the MEL's services at the initiative of its President.

__p.03



03 FAIRE AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Faire ensemble : un processus de dialogue et d'innovation avec toutes les parties prenantes initié mi-janvier au Labo de transformation de la MEL et qui va se poursuivre sur 2 ans.

WORKING WITH ALL STAKEHOLDERS

Making together: a process of dialogue and innovation with all stakeholders initiated in mid-January at the MEL Lab of Transformation and which will continue over 2 years.

__p.14

02 LES QUALITÉS DE L'HABITAT

Faire ensemble : partager toutes les qualités de l'habitat avec pour cela, un nouvel outil, un « nuancier des qualités de l'habitat » pour stimuler la discussion entre tous les acteurs.

THE QUALITIES OF HOUSING

Making together: sharing all the qualities of housing with a new tool, a "housing quality chart" to stimulate discussion between all stakeholders.

__p.06

04 VERS UN HABITAT DE QUALITÉ

Faire ensemble : analyser l'écosystème de l'habitat sur le territoire, les opportunités et les points de blocage, les synergies possibles vers plus de qualités.

TOWARDS QUALITY HOUSING

Making together: analysing the housing ecosystem in the territory, opportunities and obstacles, possible synergies towards more quality.

__p.18



05 APPEL À PROJET INNOVANT

Faire ensemble : construire avec les acteurs du territoire, un nouveau dispositif d'appel à projets qui favorise la qualité dans l'habitat collectif et l'expérimenter dès 2023.

INNOVATIVE CALL FOR PROJECTS

Making together: build with the actors of the territory, a new call for projects that promotes quality in collective housing and experiment it as of 2023.

__p.24

07 LES PROGRÈS DE LA QUALITÉ...

Faire ensemble : s'ancrer dans l'histoire de l'habitat sur le territoire de la Métropole et dans les exemples remarquables pour leurs qualités sociales, environnementales, de sobriété énergétique et de participation citoyenne...

THE PROGRESS OF QUALITY...

Making together: anchoring ourselves in the history of housing in the Metropolis and in examples that are remarkable for their social and environmental qualities, energy efficiency and citizen participation...

__p.30

06 ET LES USAGERS DANS TOUT CELA ?

Faire ensemble : penser pour et avec les habitants qui seront accompagnés dans le processus de co-conception par une équipe pluridisciplinaire de designers, d'experts en sciences comportementales et sociologie.

AND THE USERS IN ALL THIS?

Making together: thinking for and with the inhabitants who will be accompanied in the co-design process by a multidisciplinary team of designers, evaluators, behavioural scientists and sociologists.

__p.28



08 LE PROCHAIN NUMÉRO DU MAGAZINE

Faire ensemble : se donner rendez-vous au MIPIM 2024 pour partager les progrès de l'expérimentation lancée ici et les premiers retours de son évaluation.

THE NEXT ISSUE OF THE MAGAZINE

Making together: Rendez-vous at MIPIM 2024 to share the progress of the experiment launched here and the first feedback from its evaluation.

__p.34

02

**LES QUALITÉS
DE L'HABITAT**

THE QUALITIES OF HOUSING

TOUTES LES QUALITÉS ?

Un habitat collectif de qualité ? C'est ce que souhaitent tous les acteurs... mais est-ce que toutes et tous parlent de la même chose ? Les qualités de l'habitat présentées comme un nuancier de couleurs, chaque carte représentant une des différentes nuances de la qualité... et comme pour les couleurs, il y a celles que l'on préfère, celles que l'on aime moins, les qualités indispensables ou souhaitables, et surtout - les créatifs utilisent un nuancier pour cette raison - les qualités auxquelles on ne pense jamais. L'objectif premier du nuancier est de travailler à partir de sites réels à aménager et de constituer entre tous les acteurs, une culture commune la plus exhaustive possible intégrant les multiples dimensions de la qualité dans l'habitat collectif.

ALL THE QUALITIES?

Quality collective housing? This is what all stakeholders want... but are they all talking about the same thing? The qualities of housing presented as a chart works like a colour chart, but instead of shades, each card presents one of the different shades of quality... and like colours, there are those we prefer, those we like less, the indispensable or desirable qualities, and above all - creative people use a chart for this reason - the qualities we never think of. The primary objective of the colour chart is to work from real cases of sites to be developed and to create the most exhaustive shared culture possible of the multiple dimensions of quality in collective housing.



CRÉER UNE VISION COMMUNE

Les cartes se détachent du nuancier et constituent un jeu pour stimuler la conversation stratégique entre les différents acteurs impliqués : idéalement élu.e.s, agents, habitant.e.s et tous les acteurs concernés explorent ensemble les différentes qualités (fonctionnelles, esthétiques, relationnelles, environnementales, économiques, etc.) d'un habitat collectif, manipulent les cartes étalées sur la table, choisissent d'en prioriser certaines et de mettre les autres au second plan...

Le second objectif du nuancier est de susciter la discussion, d'élargir le champ des possibles, d'outiller la négociation pour s'accorder sur une sélection de cartes qui constituent une vision commune des qualités attendues pour l'habitat collectif en maturation.

CREATING A COMMON VISION

The cards are separated from the chart and constitute a game to stimulate strategic conversation between the different stakeholders involved: ideally, elected officials, civil servants, residents and all the stakeholders concerned explore together the different qualities (functional, aesthetic, relational, environmental, economic, etc.) of a collective housing project, manipulate the cards spread out on the table, choose to focus on some of them and put the rest aside... The second objective of the chart is to stimulate discussion, to widen the field of possibilities, to provide tools for negotiation in order to agree on a selection of cards that constitute a vision as well as the qualities expected for the collective habitat in the process of development.





co-
u.



t adapté pour
que la famille
voir la famille...



Un logement dans lequel on soutient la saine alimentation (ex. accéder à des produits frais).



Un logement qui permet d'accéder à des espaces naturels et les préserve voire les re...



Un logement qui peut accueillir plusieurs modes de vie différents.



Un logement qui invite à la vie sociale et à la participation.



Un logement qui me permet de vivre une vie plus écologique si je le souhaite.



Un logement qui est esthétique, innovant, hors du commun, où l'on est fier de vivre.

DISCUTER LA COHÉRENCE

Au recto, les cartes du nuancier énoncent les qualités du point de vue des habitants : elles formulent les aspirations des habitant.e.s ou futur.e.s habitant.e.s, mais aussi des différentes parties prenantes de l'action publique vis-à-vis de l'habitat. Au dos de chaque carte, une liste de caractéristiques suggère quelles pistes prendre en compte pour tenter d'obtenir les qualités attendues : caractéristiques du bâti, spécifications extérieures et intérieures, espaces communs, accès aux services, peuplement du quartier, articulation à la ville, etc.

DISCUSSING COHERENCE

On the front, the cards of the chart state the qualities from the point of view of the inhabitants: they formulate the aspirations of the inhabitants or future inhabitants, but also of the various stakeholders of the public actor with regard to housing. On the back of each card, a list of characteristics suggests which tracks to take into account in order to try to obtain the expected qualities: characteristics of the building, exterior and interior specifications, common spaces, access to services, settlement of the neighbourhood, link to the city, etc.



caractéristiques :
performants (isolation ther-

orientées au sud.

horizontales pour **protections des surchauffes**
stores, volets, végétation
arbruesques.

suivre sa consommation
d'eau avec des éléments

des occupants **aux**
en place et aux bons
opter

Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant



logement qui est adapté pour
la famille, pour que la famille
soit à l'aise, pour recevoir la famille...

terrains

surveillant
contact
de travail
(es) et les
ement.

ants sur

ation

Quelques caractéristiques :

- **Création d'une SCIC** pour porter des projets collectifs (animation, entretien, etc.).
- **Cloisons modulables.**
- **Outils de sensibilisation** à la participation des acquéreurs/occupants.
- Proximité des **transports** et des **commerces.**

présence d'un ou plusieurs ascenseurs.

Quelques caractéristiques :

- **Bac à compost** à proximité et facilement accessible.
- Proximité d'un **jardin nourricier.**
- Intégration **des équipements de production d'énergies renouvelables** : solaire, chaudière bois, géothermie...
- Possibilité de **suivre sa consommation d'énergie et d'eau** avec des éléments domotiques.
- Possibilité de **piloter** le logement à distance (éclairage, volets roulants, chauffage).

Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant



Un logement qui est esthétique,
innovant, hors du commun, où l'on
est fier de vivre.

Un logement qui reste vivable même
par temps très froids et très chauds.

Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant



Un logement qui permet d'accéder
à des espaces naturels et
qui préserve voire les renature.

Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant



Un logement dans lequel
on peut accéder à la saine alimentation.

PARTAGER ET INSPIRER

Le nuancier et la conversation qui s'organise autour cherchent à « faire monter la qualité », comme une émulsion en cuisine, en n'omettant aucun ingrédient, croisant suffisamment les points de vue des acteurs, en estimant collectivement la cohérence et la faisabilité de la commande...

Le quatrième et dernier objectif du nuancier est ainsi de constituer une annexe au cahier des charges de la consultation, une annexe inspirante et centrée sur le point de vue de l'utilisateur, à la fois outils d'inspiration (moodboard) et listes de caractéristiques possibles, faites de suggestions cohérentes et opérationnelles, une annexe qui ne soit pas un socle de contraintes mais présente clairement les attentes sur la base desquelles seront évalués les projets des candidats.

SHARE AND INSPIRE

The chart and the conversation that takes place around it seek to 'raise the quality', like an emulsion in cooking, by not omitting any ingredient, by sufficiently crossing the points of view of the actors, by collectively assessing the coherence and feasibility of the order... The fourth and final objective of the chart is thus to constitute an appendix to the consultation specifications, an inspiring appendix based on the user's point of view, both a tool for inspiration (moodboard) and a list of possible characteristics, made up of coherent and operational suggestions, an appendix which is not a set of constraints but clearly presents the expectations on the basis of which the candidates' projects will be evaluated.





Un logement adapté pour que la famille vive mieux ensemble...



Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant

Un logement dans lequel on soutient la saine alimentation (ex. accéder à des produits frais).



Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant

Un logement qui reste vivable même par temps très froids et très chauds.



Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant

Un logement où je peux faire du bruit, inviter les ami-es, faire la fête.



Un logement qui permet de préserver l'intimité, la sécurité, de limiter les contacts avec ses voisins.



Nuancier
Qualités
Habitat
Collectif
Innovant

Un logement qui est esthétique, innovant, hors du commun, où l'on est fier de vivre.



NU
QU
HA

lille metropo



03

FAIRE AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

WORKING WITH ALL STAKEHOLDERS

Pouvoirs publics, communes et métropole, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs et organismes actifs dans le secteur de l'habitat collectif sur le territoire se sont retrouvés le 12 janvier pour le lancement du processus Habitat Collectif Innovant. Plus de trente acteurs ont travaillé dans l'espace du Labo de transformation publique de la MEL en petits groupes tournant autour de quatre tables thématiques :

LES QUALITÉS DE L'HABITAT

Comment fait-on un habitat collectif de meilleure qualité ?

Les participant.e.s discutent et nourrissent 4 zones/catégories de qualités de l'habitat délimitées sur la table : 1/ le produit logement et ses qualités techniques, 2/ l'environnement physique du logement, 3/ la qualité des services, 4/ le peuplement environnant.

LA QUALITÉ DE L'HABITER

Qu'est-ce qui fait que des personnes se sentent bien dans leur logement ?

Les participants s'interrogent et imaginent des solutions à partir d'une pile de cartes thématiques : que serait un habitat collectif qui prend en compte la santé ? A la fois qui non seulement ne nuit pas à la santé (salubrité, aération, humidité...), mais qui contribue aussi à la bonne santé (santé positive, mobilité active, exposition au soleil, exercice physique...)?

Autre exemple : un habitat collectif où on se sent en sécurité ? Un habitat collectif qui concilie vie pro et perso ?... qui ne coûte pas cher à habiter ?... à bas impact environnemental ?... en contact avec la nature ? Etc.

LA QUALITÉ DANS UN MONDE VUCA

Qu'est-ce que la qualité de l'habitat dans un monde VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity, Ambiguity) ?

Le monde change à grande vitesse vers plus de volatilité, d'incertitude, de complexité et d'ambiguïté. Les participant.e.s s'interrogent sur la



qualité dans l'habitat face à une série de cartes-défis : et si on ne peut plus compter sur une énergie pas chère ? et si l'insécurité augmente énormément ? et si la flambée du prix de l'essence réduit la mobilité ? Etc.

LA QUALITÉ DES PROCESSUS

Comment renouveler le processus actuel pour générer/améliorer la qualité ?

Les participant.e.s discutent le processus classique de fabrication de l'habitat à partir d'une frise chronologique et répondent aux questions : quels problèmes ? Quelles perspectives d'amélioration ? Quelles innovations possibles ?

Public authorities, municipalities and the metropolis, developers, social landlords, promoters and organisations active in the collective housing sector in the territory met on 12 January to launch the "Innovative Collective Housing" process. More than thirty actors are working in the MEL's Public Transformation Lab in small rotating groups around 4 thematic tables:

QUALITY OF HOUSING

How do we make better quality collective housing? The participants discuss and feed 4 zones/categories of housing qualities delimited on the table : 1/ the housing product and its technical qualities, 2/ the physical environment of the housing, 3/ the quality of services, 4/ the surrounding population

QUALITY OF LIVING

What makes people feel good in their homes? The participants ask themselves questions and come up with solutions based on a pile of thematic cards: what would be a collective housing that takes health into account? One that not only does not harm health (cleanliness, ventilation, humidity, etc.), but also contributes to good health (positive health, active mobility, exposure to the





sun, physical exercise, etc.). Another example: a collective housing where one feels safe ? A collective housing that reconciles professional and personal life? ...that is not expensive to live in? ...with a low environmental impact? ...in contact with nature And so on.

QUALITY IN A VUCA WORLD

What is housing quality in a VUCA (volatile, uncertain, complex and ambiguous) world? The world is changing rapidly towards more volatility, uncertainty, complexity and ambiguity. The participants ask themselves about housing quality in the face of a series of challenge cards: ...what if we can no longer count on cheap energy? ...what if insecurity increases dramatically? ...what if soaring petrol prices reduce mobility? And so on.

QUALITY OF THE PROCESS

How can the current process be renewed to generate/improve quality? The participants discuss the classical process of building housing on the basis of a timeline and answer the questions : What problems? What are the prospects for improvement? What innovations are possible?

04

**VERS UN HABITAT
DE QUALITÉ**

TOWARDS QUALITY HOUSING

Les premiers échanges avec l'écosystème des acteurs de l'habitat du territoire, entretiens individuels, visites de site, interactions en atelier confrontés à la revue de littérature permettent de dresser un premier état des lieux vers un habitat de qualité à mettre en débat durant la suite du processus...

IL EST DE PLUS EN PLUS DIFFICILE DE PRODUIRE UN HABITAT DE QUALITÉ

D'un côté, la qualité des logements s'est fortement améliorée selon des critères techniques en quelques décennies, mais de nouvelles contraintes ont abouti à une réduction d'un certain nombre de qualités fondamentales des logements, telles que la surface d'usage, la possibilité de recloisonner certaines pièces et la taille des parties communes.

Le foncier disponible sur le territoire de la MEL est déjà rare et cela va être accentué par le ZAN, Zéro Artificialisation Nette ; on assiste à un phénomène de compétition entre opérateurs pour des terrains aux nombreuses contraintes, amenant à une capture de la valeur par le foncier au détriment de la qualité de l'habitat. À cela s'ajoute le fait que le type de foncier détermine la qualité du type d'habitat produit (exposition et configuration des logements ; services à proximité, accès et aménités ; etc.). Les fonciers « compliqués » partent donc avec des contraintes fortes en termes de qualité.

Cette hausse des coûts se traduit par des prix trop élevés pour les ménages de la MEL et des typologies de logement inadaptées aux besoins des familles.

Certains éléments architecturaux déterminants pour la qualité de l'habitat, comme les finitions et la configuration des espaces "hors logement" (espaces extérieurs privatifs, parties communes, et espaces extérieurs partagés) sont jugés non-rentables et peuvent être négligés et/ou relégués au second plan, en

particulier s'il y a tension sur les coûts (notion de "sur-qualité"). Conséquence : les délais se rallongent et les produits immobiliers sont déjà datés quand ils sortent de terre et peu adaptés au futur.

Enfin, un bâtiment de "bonne qualité" n'est pas nécessairement un « habitat de qualité » si l'une des conditions suivantes n'est pas prise en compte : l'environnement physique du logement, le voisinage et la qualité de l'offre de services accessible depuis le domicile.

DES VISIONS DE LA QUALITÉ QUI PEINENT À ÊTRE PARTAGÉES

Certain.e.s professionnel-le-s pensent savoir ce qu'est un habitat de qualité. Ils s'appuient sur des connaissances techniques mais également sur des projections des désirs ou aversions supposés des habitants, dont le profil peut être différent du leur.

Les acteurs publics diffusent des normes et échangent avec les professionnel-le-s sous l'angle de la conformité réglementaire. Cependant, ils peinent à faire comprendre ce qui pour eux seraient des opérations désirables.

Les seul-e.s habitant-e.s qui peuvent parfois participer au processus de production sont les riverain-e.s... qui n'habiteront pas directement dans les opérations, et sont intéressé-e.s à leur réduction ou leur arrêt et qui ne sont pas toujours représentatifs de la diversité des habitants.

Le montage des projets complexes limite les espaces où les différents acteurs de l'habitat (constructeurs, promoteurs, bailleurs, etc.) pensent ensemble l'habitat collectif à différentes échelles, et mettent l'usager, son parcours et son rapport à son environnement, au cœur de la conception.

Le processus de production est tel que la vision de la qualité se

limite souvent à la livraison... alors que beaucoup se joue ensuite, lors de l'installation, avec les habitant.e.s et les autres usagers de l'espace.

La définition de la qualité est susceptible d'être bouleversée par le changement climatique et les nouveaux impératifs liés à l'empreinte écologique de l'habitat. Or, on ne se demande pas toujours encore ce que serait un habitat qui protège les habitant.e.s des nombreuses crises actuelles et à venir.

UN DÉFI POUR L'AVENIR...

Le défi à relever : aboutir collectivement à un habitat collectif de qualité, à prix maîtrisé, qui réponde aux aspirations des habitant.e.s et adapté au futur.

Les relations entre acteurs de l'habitat (qu'ils soient publics ou privés) sont aujourd'hui essentiellement contractuelles ou encadrées par des démarches réglementaires : au-delà des cessions avec charges et des délivrances de permis de construire, comment construire des collaborations plus longues, plus approfondies, permettant de mettre sur la table les attentes de chacun, leurs aspirations, et leurs solutions ? Comment y intégrer les productions qui ne se font pas sur terrains publics ?

La production d'habitat collectif se concentre sur "l'objet" habitat, sans en saisir la dimension sociale et vivante : comment réintégrer ces dimensions dans la fabrique de l'habitat collectif ?

Les habitant.e.s, premier.e.s concerné.e.s par la qualité du logement, ne sont aujourd'hui pas suffisamment impliqué.e.s dans les projets qui sortent de terre : comment en faire des partenaires légitimes et crédibles ? Comment, en particulier, prendre en compte leurs enjeux spécifiques : ceux des personnes âgées, qui quittent leurs logements individuels pour des logements collectifs ; ceux des femmes qui doivent concilier vie privée et professionnelle, ceux des jeunes, futur.e.s habitant.e.s de la MEL, etc.

Les délais de production, la forme même du système de production de la ville amènent à des productions déjà datées quand elles sortent de terre : comment inventer des formes d'habitat qui soient adaptées au futur ?

Fort heureusement, il y a d'ores et déjà de nombreuses opérations de qualité qui sont menées à bien sur le territoire de la MEL, et d'autres initiatives qui répondent aux enjeux présentés ici, mais elles ne sont pas encore la norme et demandent de gros efforts : comment passer du ponctuel à l'habituel ?

INVENTER COLLECTIVEMENT UN NOUVEAU MODE D'EMPLOI C'EST...

Renforcer la meilleure connaissance mutuelle entre acteurs de la fabrique de l'habitat et trouver les façons de travailler ensemble (public, privés, société civile, habitant.e.s, recherche...).

Cartographier les critères de la qualité pour appuyer les échanges entre différentes parties prenantes sur leurs aspirations.

Faire connaître et partager les expériences existantes sur le territoire de la MEL et ailleurs, trouver comment les généraliser.

Travailler sur des terrains bien précis, qui serviront à trouver des solutions pratiques mais aussi en tant que lieux d'expérimentation et de démonstration pour l'avenir.

Développer des solutions juridiques qui permettent de concilier travail collaboratif de long terme et démarches obligatoires.

VERS UN APPEL À PROJET EXPÉRIMENTAL : TRAVAILLER COLLECTIVEMENT SUR LE TEMPS LONG, FAIRE SORTIR DES OPERATIONS PLUS RAPIDEMENT

Les processus classiques de cession avec charges ont des avantages pour les collectivités, mais ils contribuent aussi à la situation actuelle en segmentant la fabrique de l'action collective (en amont, les pouvoirs publics, en aval, les opérateurs privés comme les développeurs immobiliers) et en créant un poids financier qui sera répercuté sur les habitant.e.s.

Pour tenter de résoudre collectivement ces problèmes, la MEL innove avec un appel à projets expérimental. Il s'agit d'expérimenter... sur la collaboration amont/aval entre les acteurs (plus d'acteurs, plus divers, plus approfondie...), sur la définition des critères de qualité (recentrée sur les usages, l'habiter...), sur l'élaboration du projet immobilier (simulation, prototypage...), sur l'adaptation aux besoins spécifiques des habitants, etc.

The first exchanges with the ecosystem of housing stakeholders in the territory, individual interviews, site visits, and workshop interactions, combined with the literature review, make it possible to draw up an initial inventory of the situation with regard to quality housing, to be discussed during the rest of the process...

IT IS INCREASINGLY DIFFICULT TO PRODUCE QUALITY HOUSING

On one hand, the quality of housing has improved greatly according to technical criteria in a matter of few decades, but new constraints have led to a reduction of a number of

fundamental qualities of housing, such as the usable surface area, the possibility of re-partitioning certain rooms and the size of common areas.

The land available on the MEL territory is already scarce and this will be accentuated by the ZAN, Zero Net Artificialisation; we are witnessing a phenomenon of competition between operators for land with numerous constraints, leading to a capture of value by the land to the detriment of quality. In addition, the type of land determines the quality of the type of housing produced (exposure and configuration of housing; nearby services, access and amenities; etc.). The "complicated" land thus starts with strong constraints in terms of quality.

This rise in costs results in prices that are too high for households in the MEL and types of housing that are not adapted to the needs of families.

Certain architectural elements that are decisive for the quality of the housing, such as the finishes and the configuration of the "non-housing" spaces (private outdoor spaces, common areas, and shared outdoor spaces), are deemed non-profitable and may be neglected and/or relegated to second place, particularly if there is tension over costs (notion of "over-quality").

As a result, timescales become longer and building products are already dated when they are built - and not very suitable for the future.

Finally, a "good quality" building is not necessarily a "quality home" if one of the following conditions is not taken into account: the physical environment of the housing, the neighbourhood and the quality and supply of services accessible from the home or nearby.

QUALITY VISIONS THAT ARE DIFFICULT TO SHARE

Some professionals think they know what quality housing is. They rely on technical knowledge but also on projections of the supposed desires or aversions of the inhabitants, whose profile may be different from their own.

Public actors disseminate standards and exchange with professionals from the point of view of regulatory compliance. However, they struggle to make people understand what they consider desirable operations.

The only residents who can sometimes take part in the production process are the local residents, who do not live directly in the operations and are interested in their reduction or cessation and who are not always representative of the diversity of the residents.

The setting up of complex projects limits the space for the various housing actors (builders, developers, lessors, etc.) to think together about collective housing at different scales, and to put the user, his or her journey and relationship to the environment at the heart of the design.

The production process is such that the vision of quality is often limited to delivery... whereas much is at stake afterwards, during installation, with the actual inhabitants and other users of the space.

The definition of quality is likely to be overturned by climate change and the new imperatives linked to the ecological footprint of housing. The definition of quality is likely to be affected by climate change and the new imperatives of the ecological footprint of housing, yet the question of what would be a habitat that protects inhabitants from the many current and future crises is not always asked.

A CHALLENGE FOR THE FUTURE...

The challenge to be taken up: to collectively achieve quality collective housing, at a controlled price, which meets the aspirations of the inhabitants and is ready for the future.

Relations between public and private housing actors are today essentially contractual or framed by regulatory procedures: beyond the transfer of ownership and the issuing of building permits, how can we build longer, more in-depth collaborations that allow us to put everyone's expectations, aspirations and solutions on the table? How can we integrate production that is not on public land?

The production of collective housing concentrates on the housing "object", without grasping the social and living dimension: how can these dimensions be reintegrated into the production of collective housing?

Residents, who are primarily concerned by the quality of housing, are currently not sufficiently involved in the projects that are being built: how can they be made legitimate and credible partners? How, in particular, can their specific issues be taken into account: those of the elderly, who are leaving their individual homes for collective housing; those of women who have to reconcile their private and professional lives; those of young people, future inhabitants of the MEL; etc.

Production times and the very form of the city's production system lead to productions that are already dated when they are built: how can we invent housing forms that are ready for the future?

Fortunately, there are already quality operations being carried out on the MEL territory, and other initiatives that respond to the issues presented here, but they are not yet the norm and require major efforts: how to move from the occasional to the usual?

TO COLLECTIVELY INVENT A NEW WAY OF WORKING IS...

Strengthen the mutual knowledge between actors in the housing sector and find ways of working together (public, private, civil society, residents, research...)

Mapping quality criteria to support exchanges between different stakeholders on their aspirations

To make known and share existing experiences in the MEL territory and elsewhere, and to find ways to generalise them

Work on specific areas, which will serve to find practical solutions but also as a case study for the future

To develop legal solutions that make it possible to reconcile long-term collaborative work and mandatory procedures

TOWARDS AN EXPERIMENTAL CALL FOR PROJECTS: WORK COLLECTIVELY OVER A LONG PERIOD OF TIME, DELIVER OPERATIONS MORE QUICKLY

The classic processes of transfer with charges have advantages for local authorities, but they also contribute to the current situation by segmenting the manufacture of collective action (upstream, public authorities, downstream, private operators such as property developers) and by creating a financial burden that will be passed on to residents.

To try to solve these problems collectively, the MEL is innovating with a call for experimental projects. Here it is a question of experimentation... on the upstream/downstream collaboration between actors (more actors, more diverse, more in-depth...), on the definition of quality criteria (refocused on uses, living...), on the elaboration of the real estate project (simulation, prototyping...), on the adaptation to the specific needs of the inhabitants... etc.





TABLE #2
LES QUALITÉS DE L'HABITAT
Comment produire un
habitat collectif de
meilleure qualité ?

Le peuplement
environnant

05

APPEL À PROJET INNOVANT

INNOVATIVE CALL FOR PROJECTS

CO-CONSTRUIRE UN APPEL À PROJETS AVEC LES ACTEURS...

Concrètement, en quoi consiste la démarche lancée par la MEL ? Elle vise à construire, dans une démarche d'intelligence collective avec les acteurs du territoire, un dispositif d'appel à projets qui favorise la qualité et l'innovation dans l'habitat collectif, qui lève certaines barrières et réduise les temps de procédure dans une économie de moyens pour tous et toutes. La MEL vise à expérimenter ce dispositif et l'améliorer progressivement sur les 18 prochains mois, avec à la clé, de nouveaux sites qui feront l'objet d'une mise en concurrence en 2024.

La démarche Habitat Collectif Innovant vient d'être lancée et il ne s'agit pas de présager du travail de co-construction à venir entre les acteurs. On peut cependant livrer quelques intuitions qui émergent du premier travail collaboratif entre les acteurs du 12 janvier dernier et qui vont être testées sur les premiers sites. Loin d'être un processus arrêté, ce sont des propositions-martyres prometteuses pour plus de qualité plus vite, des outils répondant à des besoins identifiés fonctionnant comme des "briques méthodologiques" concrètes qui peuvent être articulées, utilisées séparément ou adaptées en fonction du contexte.

CO-BUILDING A CALL FOR PROJECTS...

In concrete terms, what does the approach launched by the MEL consist of? It aims to build, in a collective intelligence approach with the actors of the territory, a system of call for projects which favours quality and innovation in collective housing, which removes certain barriers and reduces the time of procedure in an economy of means for all. The MEL aims to experiment with this system and gradually improve it over the next 18 months, with new sites to be put out to tender in 2024.

The Habitat Collectif Innovant approach has just been launched and it is not a question of foreshadowing the co-construction work to come between the players. However, we can offer some intuitions emerging from the first collaborative work between the players on 12 January, which will be tested on the first sites. Nothing has been decided. At most, a few promising proposals for more quality more quickly, tools that meet identified needs and function as concrete "methodological bricks" that can be articulated, used separately or adapted according to the context.

EN CO-CONSTRUCTION



SESSION « ÉMULSION QUALITÉ »

Comment faire monter une vision commune de la qualité ?

Session rapide de construction d'une vision commune des qualités de l'habitat collectif adaptée à chaque site avec les différents groupes d'acteurs au fil du processus (élus locaux, services, opérateurs de l'habitat, concepteurs...).

A partir des qualités de l'habitat (voir page 4), partager une culture de la qualité en combinant apports conceptuels et exemples inspirants. Appliquer la réflexion sur un site de manière à définir collectivement une « annexe qualité » inspirante au cahier des charges de consultation.

"QUALITY EMULSION" SESSSION

How to build a common vision of quality?

A quick session to build a common vision of the qualities of collective housing with the different groups of actors during the process (local elected representatives, services, housing operators, designers, etc.).

Using a tool, the "quality chart for collective housing" (see page 4), share a culture of quality by combining conceptual contributions and inspiring cases. Apply the reflection on a site in order to collectively define an inspiring "quality annex" to the consultation specifications

AUTRES MO
À
CO-CONSTR
OTHER MODU
TO BE CO-BU

PHASE DE CANDIDATURES
APPLICATION PHASE

AUTRES MODULES
À
CO-CONSTRUIRE...
OTHER MODULES
TO BE CO-BUILT...

APPEL À PROJET IN- NOVANT

CALL FOR INNOVATIVE PROJECTS

EN CO-CONSTRUCTION



SESSION « ACCÉLÉRATION PROJETS »

Comment accélérer les interactions entre candidats et services du commanditaire ?

Journée(s) d'atelier(s) multi-acteurs de brainstorming in-situ à la manière d'un « hackathon » incluant, la visite collective du site à développer, la présence des différents services techniques des collectivités pour répondre aux/résoudre les questions posées par les développeurs, un certain niveau de « coopération » entre les différents acteurs concurrents et des réponses/offres produites rapidement sous quelques jours voire en fin de journée.

PROJECT ACCELERATION SESSION

How to accelerate the interactions between the candidates and the client's services?

Multi-actor workshop day of in-situ brainstorming in the manner of a "hackathon" including a collective visit to the site to be developed, the presence of the various technical services of the local authorities to answer/resolve the questions asked by the developers, a certain level of "cooperation" between the various competing actors and answers/offers produced rapidly within a few days or even at the end of the day.

MODULES

À CONSTRUIRE...

À CO-CONSTRUIRE...

PHASE D'OFFRES OFFERS PHASE

CHOIX DE L'OFFRE OFFER SELECTION

EN CO-CONSTRUCTION

SESSION « DÉCANTATION DES CANDIDATURES »

Comment départager des offres en analysant et hiérarchisant les dimensions multiples de la qualité ?

Processus d'aide aux décideur.euses et aux services de la MEL à la sélection des candidatures pour arbitrer entre les multiples dimensions de la qualité au-delà du prix proposé. Outils de sélection multi-critères intégrant les dimensions de priorisation, d'arbitrage politique pour aboutir à une lecture facilitée et visuelle des différentes offres.

" APPLICATION DECANTING " SESSION

How to balance the offers between multiple dimensions of quality?

Process to help decision-makers and MEL services to select bids in order to arbitrate between the multiple dimensions of quality beyond the proposed price. Multi-criteria selection tools to be devised, integrating the dimensions of prioritisation and political arbitration, in order to achieve an easy and visual reading of the different offers.

AUTRES MODULES
À
CO-CONSTRUIRE...
OTHER MODULES
TO BE CO-BUILT...

06

**ET LES USAGERS
DANS TOUT CELA ?**

AND THE USERS IN ALL OF THIS?

Qu'entend t'on par construire un logement de qualité du point de vue des habitants ?

Pour réussir à mettre la qualité au cœur de la conception, il apparaît nécessaire que les acteurs de l'habitat s'entendent sur sa définition, et partagent une vision commune des critères susceptibles de la favoriser, tant à l'échelle du logement que de l'opération. Afin d'éviter que chacun ne se repose sur ses a priori et ne conçoive qu'avec un profil type d'habitant en tête, il semble utile de partager des critères types dont les études tendent à montrer qu'ils pourraient garantir une qualité d'habitat minimum pour tous.

La suite du processus "Habitat Collectif Innovant" lancé par la MEL permettra de constituer un panel de ménages pour faire entendre la voix des usagers mais surtout pour intégrer leurs contributions dans un processus de co-construction avec les acteurs. Mais d'ores et déjà, qu'est ce que l'exploration des études existantes nous permet de dire ?

D'une part, des contraintes techniques et financières ont fortement réduit la qualité d'usage au cours des dernières années, à travers le rétrécissement des surfaces, l'impossibilité de recloisonner certaines pièces ou la suppression des espaces extérieurs.

D'autre part, la qualité d'usage n'est pas identique pour tous. À titre d'exemple, les personnes âgées priorisent, entre autres, la sécurité, l'accessibilité, la tranquillité et la possibilité de recevoir leurs petits-enfants, tandis que les familles privilégient souvent des espaces extérieurs pour jouer, des salles de rangement pour les poussettes ou jouets ; et un aménagement intérieur qui leur permet de surveiller les enfants tout en faisant autre chose. Si certaines caractéristiques, telles que la surface du logement, permettent de répondre à ces usages divers, certains usages paraissent plus compliqués à concilier (ex. l'espace extérieur est-il un endroit pour jouer ou se reposer ?).

Enfin, les habitants peuvent ne pas connaître eux-mêmes leurs usages, se projetant sur la base d'aspirations en décalage avec les besoins du quotidien : certains veulent absolument avoir une baignoire... or, ils n'ont ni le temps ni l'habitude de prendre des bains.

Remettre les usagers au centre de la programmation, pour favoriser la projection dans un lieu de vie et la discussion sur la cohabitation des usages, peut ainsi permettre non seulement aux acteurs de l'habitat de partager une vision commune du projet, mais aussi aux habitants d'interroger les besoins et leur vision de l'habitat de demain.

What do we mean by building quality housing from the point of view of the inhabitants?

In order to succeed in putting quality at the heart of design, it seems necessary that housing stakeholders agree on its definition, and share a common vision of the criteria likely to favour it, both at the scale of the dwelling and of the operation. In order to avoid everyone relying on their own preconceptions and only designing with a typical inhabitant profile in mind, it seems useful to share standard criteria which studies tend to show could guarantee a minimum quality of housing for all.

The continuation of the "Habitat Collectif Innovant" process launched by the MEL will make it possible to constitute a panel of households in order to make the voice of the users heard, but above all to put them to contribution in a process of co-construction with the actors. But already, what can we say from the exploration of existing studies?

On the one hand, technical and financial constraints have greatly reduced the quality of use over the last few years, through the shrinking of surfaces, the impossibility of re-partitioning certain rooms or the suppression of outdoor spaces.

On the other hand, the quality of use is not the same for everyone. For example, elderly people prioritise, among other things, security, accessibility, peace and quiet and the possibility of receiving their grandchildren, while families often prefer outdoor spaces for playing, storage rooms for pushchairs or toys and an interior layout that allows them to keep an eye on the children while doing other things. While certain characteristics, such as the surface area of the dwelling, make it possible to meet these different uses, certain uses seem more complicated to reconcile (e.g. is the outdoor space a place to play or to rest?).

Finally, the inhabitants may not know their own uses, projecting themselves on the basis of aspirations that are out of step with everyday needs: some absolutely want to have a bathtub... but they have neither the time nor the habit of taking baths.

Putting the users back at the centre of the programming, to encourage projection into a living space and discussion on the cohabitation of uses, can thus enable not only the housing actors to share a common vision of the project, but also the inhabitants to question the needs and their vision of the housing of tomorrow.

07

LES PROGRÈS DE LA QUALITÉ...

THE PROGRESS OF QUALITY...

Le territoire de la métropole a connu dans les années 1980 une désindustrialisation brutale, qui l'a amené à envisager des transitions urbaines et paysagères plus tôt qu'ailleurs en France. Comment réutiliser le bâti et les friches industrielles ? Que faire de l'habitat ouvrier délaissé ? Comment dans le même temps éviter le renforcement concomitant de la ségrégation spatiale et de l'étalement urbain ? Ces défis ont poussé les acteurs locaux de l'habitat à innover : développement de logements groupés, implication des habitants, éco-rénovation...

Sans prétendre à l'exhaustivité, cette ligne du temps propose une sélection de quelques projets marquants qui ont émaillé les 100 dernières années, dans la lignée desquels le processus Habitat Collectif Innovant pourrait se situer.

In the 1980s, the territory of the metropolis underwent a brutal deindustrialisation, which led it to envisage urban and landscape transitions earlier than elsewhere in France. How can the buildings and industrial wastelands be reused? What should be done with abandoned working-class housing? At the same time, how can we avoid the concomitant reinforcement of spatial segregation and urban sprawl? These challenges have led local housing actors to innovate: development of grouped housing, involvement of residents, eco-renovation, etc.

Without claiming to be exhaustive, this timeline proposes a selection of some outstanding projects that have taken place over the last 100 years, in the line of which the Innovative Collective Habitat process could be situated.

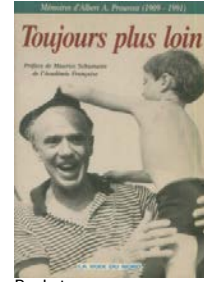


Les 400 Maisons, Hellemme
1930

LES 400 MAISONS

...La première opération de l'office municipal HBM comptait 242 maisons, 10 immeubles et un ensemble de 28 logements collectifs et individuels : sorte de cité jardin au plan régulier et précis, omniprésence du végétal, chemins piétonniers...

... The first operation of the municipal office HBM consisted of 242 houses, 10 buildings and a set of 28 collective and individual dwellings: a kind of garden on a regular and precise plan, omnipresence of plants, pedestrian paths...



Roubaix
1943

1% LOGEMENT

...Albert Prouvost, patron de la Lainière de Roubaix, propose à ses collègues de réserver 1% de la masse salariale pour construire du logement social...

...Albert Prouvost, head of the Lainière factory in Roubaix, proposed to his colleagues to set aside 1% of the wage bill to build social housing...

1923



Roubaix
1939

EXPOSITION "PROGRÈS SOCIAL"

...Grande exposition à Roubaix sur le confort du logement...

...Large exhibition in Roubaix on housing comfort...



Les Pyramides du Lac
Villeneuve d'Ascq
Miche Andrault et Pierre Parat
1978

LES PYRAMIDES DU LAC

...précurseurs de l'habitat intermédiaire et du logement individuel superposé, cette typologie architecturale liée à l'intégration de la voiture dans le logement collectif s'adapte à la topographie et crée des lieux collectifs inédits...

...precursors of intermediate housing and superimposed individual housing, this architectural typology linked to the integration of the car in collective housing adapts to the topography and creates outstanding collective places...



Ilots Frasez, Roubaix, OSIA, 1980

ÎLOTS FRASEZ

...planification urbaine participative qui a permis aux habitants de prendre l'initiative du choix des opérateurs : immeubles de belle facture, grandes ouvertures, vastes coursives qui relient des logements bien équipés entres eux...

...participatory urban planning which allowed the inhabitants to take the initiative in the choice of operators: beautifully constructed buildings, large openings, vast corridors linking well-equipped dwellings together...



La Chapelle d'Elocques Hellemmes, Tandem+, 2017

LA CHAPELLE D'ELOCQUES

...éco-rénovation réhabilitant l'ancienne cité ouvrière tout en préservant ses qualités de cité jardin et son intégration au quartier de Lille-Hellemmes...

...eco-renovation rehabilitating the old working-class city while preserving its qualities of garden city and its integration in the district of Lille-Hellemmes...



Îlot Saint-So, Lille, 2020

ÎLOT SAINT-SO

...ensemble de logements sociaux combinant les modèles énergétiques de demain avec l'autoconsommation collective, la mobilité électrique en autopartage et les bornes de recharge bidirectionnelle pour le stockage de l'électricité...

...social housing complex combining tomorrow's energy models with collective self-consumption, car-sharing electric mobility and two-way charging stations for electricity storage...



Résidence Jeanne Leclerc "Machu Picchu", Lille, Sophie Delhay, 2013

MACHU PICCHU

...immeuble de logements, espaces communs, tous connectés par des circulations conçues pour tisser les liens de voisinage...

...apartment building, common spaces, all connected by circulations designed to weave neighbourhood links...



Résidence Rives, Lille, Tandem+, 2018

LA VOISINERIE

... "Café Cantine Conciergerie" en pied d'immeuble assurant l'intégration des personnes fragiles qu'elles soient logées dans la résidence RIVES située au dessus ou dans le quartier.

... "Café canteen and concierge service" at the foot of the building, ensuring the integration of vulnerable people living in the Rives residence above and in the neighbourhood...



Îlot Pépinière Lille, Tandem+, 2020

ÎLOT PÉPINIÈRE LILLE

...ensemble de petits immeubles collectifs, mixité de matériaux, volumétrie préservant l'ensoleillement, toitures végétalisées, ouvertures, terrasses ou balcons superposés...

...group of small collective buildings, mix of materials, volumes preserving sunlight, green roofs, openings, terraces or superimposed balconies...



Tourcoing, 91 rue d'Austerlitz

ANCIEN COUVENT

...réhabilitation d'une ancienne propriété confessionnelle en centre ville de Tourcoing, transformée en 25 logements de haute qualité....

...rehabilitation of a former religious estate in the centre of Tourcoing, transformed into 25 high quality homes....



Gardiennes de l'Eau, Wavrin, Pierre Bernard atelier d'architecture et d'urbaniste, 2022

CŒUR DE BOURG

...projet d'aménagement améliorant le taux de perméabilisation et réduisant l'artificialisation sur le périmètre concerné (de 46% à 28,7%) dans le cadre de la politique des villes Gardiennes de l'eau de la MEL...

...development project improving the rate of permeability and reducing artificialization on the perimeter concerned (from 46% to 28.7%) within the framework of the MEL's Water Guardian Cities policy...



Sensorium, Dehaene et partenaires, La Madeleine, 2023

SENSORIUM

...logements connectables du 2 au 4 pièces accompagnés de commerces, services partagés et toits végétalisés...

...connectable apartments from 2 to 4 rooms with shops, shared services and green roofs...

2023



Quartz, Lille, Thomas Loiez de l'agence d'architectes GBL, 2020

QUARTZ

...ensemble de maisons individuelles et logements collectifs avec grandes terrasses, percements et loggias qui offrent des espaces extérieurs protégés...

...set of individual houses and collective housing with large terraces, openings and loggias that offer protected outdoor spaces...



Energiesprong, Wattrelos, Red cat architecture, 2022

ENERGIESPRONG

...rénovation utilisant la démarche EnergieSprong qui vise à transformer massivement des logements énergivores en logements E=0, c'est-à-dire qui produisent autant d'énergie qu'ils en consomment...

...renovation using the EnergieSprong approach, which aims to massively transform energy-intensive housing into E=0 housing, i.e. that produces as much energy as it consumes...

Michel Servet, quartier Vauban, Lille
En cours/in progress...

MICHEL SERVET

...projet comportant une programmation habitat diversifiée et des orientations urbaines s'intégrant à l'environnement local. Mais surtout engagement sur des enjeux de performance environnementale et des ambitions bas carbone...

...the project includes a diversified housing programme and urban orientations that fit in with the local environment, but above all a commitment to environmental performance and low carbon ambitions...

MAGAZINE #2

Dans le prochain numéro de mars 2024 :

- les « briques méthodologiques » telles qu'esquissées dans ce numéro auront été testées, adaptées aux contextes et enjeux, voire bousculées par l'intelligence collective dans le processus en cours ;
- des premiers projets auront émergé ;
- parallèlement le processus de construction avec les acteurs et des groupes d'habitants aura été clarifié et approfondi pour faire mûrir la prochaine vague d'appels à projets.

In the next issue of March 2024 :

- The "methodological bricks" as outlined in this issue will have been tested, adapted to the contexts and challenges, and even shaken up by the collective intelligence in the ongoing process.
- The first projects will have emerged.
- At the same time, the construction process with the actors and groups of inhabitants will have been clarified and deepened in order to mature the next wave of calls for projects.

08



LE PROCHAIN NUMÉRO DU MAGAZINE

THE NEXT ISSUE OF THE MAGAZINE

Magazine : Habitat Collectif Innovant. n° 1 – mars 2023

Pouvoir adjudicateur : Métropole européenne de Lille (MEL), 2, boulevard des Cités Unies, CS 70043 59040 Lille Cedex

Représentant dans l'exécution du marché : Claire Bruhat, Directrice de l'habitat, MEL

Cheffe de projet : Sandra Lafèche, Service Planification, aménagement et habitat, MEL

Accompagnement : Silvère Mercier, Chargé des programmes d'incubation, Laboratoire de design des politiques publiques, MEL

Comité technique du projet :

- Pastèle Soleille, Directrice générale adjointe Planification Aménagement et Habitat. MEL
- Claire Bruhat, Directrice de l'Habitat, MEL
- Émilie Buys, Cheffe de projet Aménagement urbain, MEL
- Jeremy de Conti, Chef du service Aménagement, urbanisme, aménagement de la ville, MEL
- Albert Ducroquet, Action foncière Valorisation foncière, MEL
- Guillemette Lescure, Cheffe de service, Plan local pour l'habitat Habitat, MEL
- Silvère Mercier, Chargé des programmes d'incubation, Laboratoire de design des politiques publiques, MEL
- Sandra Lafèche, Cheffe de projet Planification, aménagement et habitat, MEL

Équipe éditoriale :

Coordination : François Jégou, Strategic Design Scenarios

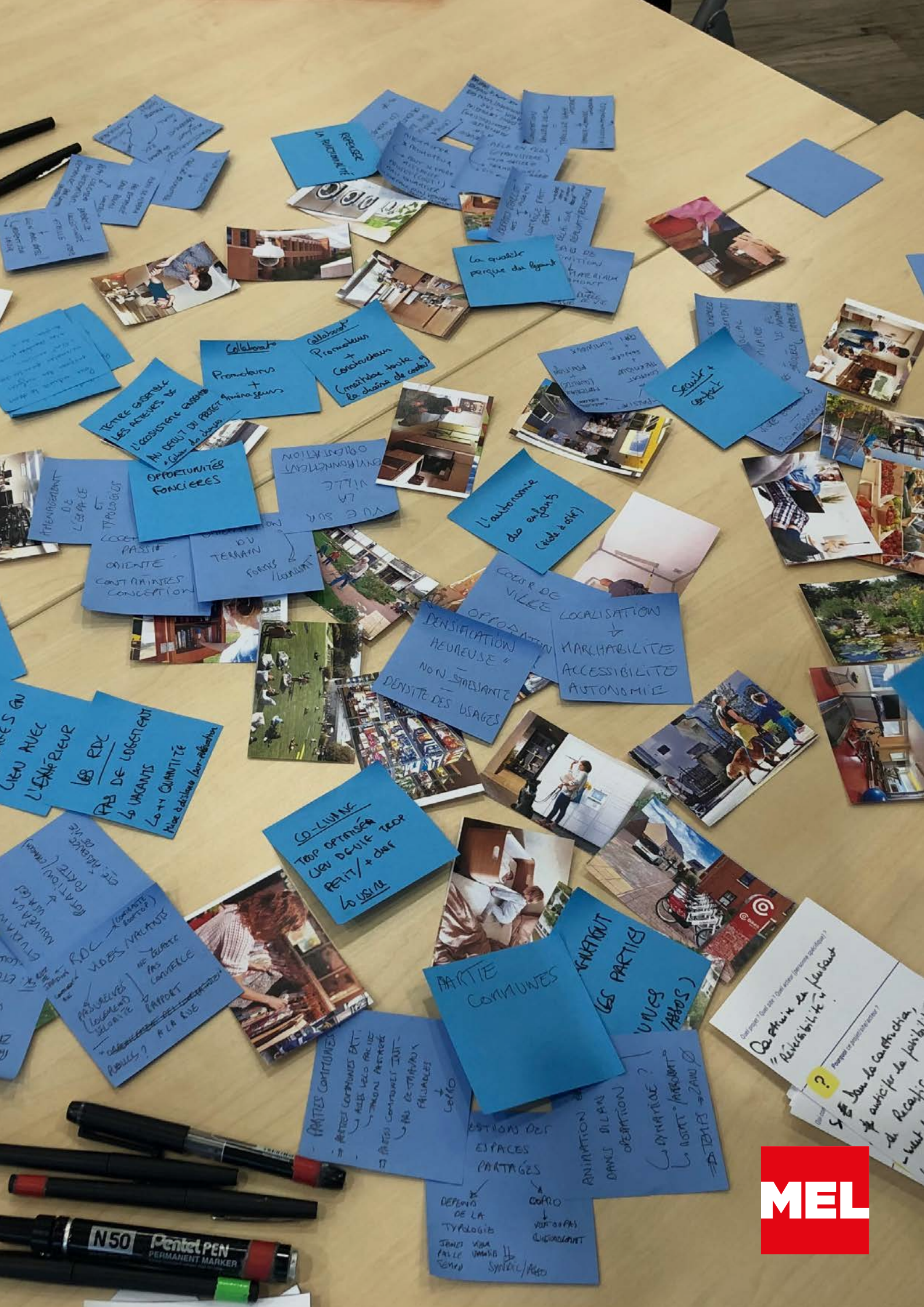
Co-auteurs :

- Thomas Delahais, Quadrant Conseil
- Thibaud Griessinger, Acte Lab
- Domethilde Majek, Rives Nord
- Selam Mebrahtu Kidanemariam, Strategic Design Scenarios
- Jeanne Riot, Studiot Riot
- Grégoire Wallenborn, IGEAT, Université Libre de Bruxelles

Ce magazine a été réalisé dans le cadre de l'expérimentation :

Développer l'habitat collectif innovant, Marché subséquent n°08 de l'accord cadre 21ID04 – Design des politiques publiques – Centrale d'Achat Métropolitaine – Accord cadre à marchés subséquents

Crédits photographiques : p 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 23, 35, 36 : Strategic Design Scenarios, Rives Nord ; p 32, 33 : Sophie Delhay, Tandem+, Maes architectes, Pierre Bernard atelier d'architecture et d'urbaniste, Dehaene et partenaires, Thomas Loiez, agence d'architectes GBL, Red cat architecture, Luc Saison, Jennifer Didelon, Isabelle Menu



RESSERRE
LA PROMENADE

La qualité
perçue du regard



Collaboratif
Promoteurs + Constructeurs
(marchés joués la chaîne de coûts)

TERRE CASSEBLE
LES ACTEURS DE
L'ECOSYSTEME EXISTANT
AU SEUL DU PROJET
(Chaine de valeur)



Service à
long terme



MOLLY INDOLO
SAPLEMMHANG
JTHIN
47
VX 3 0 DA



L'autonomie
des enfants
(école à côté)

ATTENTION
DE
L'ESPACE
TRAVAIL
COOP
PASSIF
ORIENTE
CONTRAINTE
CONCEPTION

OPPORTUNITES
FONCIERES

COEUR DE
VILLE LOCALISATION
OPPORTUNITES
DENSIFICATION
HEUREUSE
NON STRESSANTE
DENSITE DES USAGES



LES RDX
PAR DE LOGEMENT
LO VACANTS
Lo + Y QUANTITE
Mise à disposition / loc. allocation



COEUR DE
VILLE LOCALISATION
OPPORTUNITES
DENSIFICATION
HEUREUSE
NON STRESSANTE
DENSITE DES USAGES



CO-LIVING
TOP OPTIMISE
Lieu de vie
PETIT / + dur
LO USINE

LES PARTIES
COMMUNES
LES PARTIES
UNES
(ABOS)



PARTIES COMMUNES
PARTIES COMMUNES EXT.
Avec velo facile
Avec marche
PARTIES COMMUNES INT.
Avec de nombreux
FAVORABLES
↳ LOTO

PARTIE COMMUNES
LES PARTIES
UNES
(ABOS)

ANIMATION
DANS LE PLAN
OPERATION
DYNAMIQUE
A PARTIR "PROJET"
STAGES → 2010

ESTIMATION DES
ESPACES
PARTAGES
DEPARTS DE LA
TYPOLOGIE
JOURNÉE
PAR LE
SÉJOUR

Quelle est la question à poser ?
"Accessibilité"
? Pourquoi la question est-elle ?
S. Jeune la construction
+ anticiper la possible
de l'acceptation
- tout

