

**Mots-clés** monographie, enquête socio-architecturale, espace collectif, serre, cour couverte

**Résumé** Cet article interroge les intentions architecturales liées aux espaces collectifs à l'épreuve des pratiques habitantes à partir d'une monographie portant sur une copropriété, Eden Square, livrée en 2012 dans l'agglomération de Rennes (France) par les architectes Christian Hauvette et Pierre Champenois. L'édifice, présenté par ces derniers comme « une utopie sociale et écologique », est organisé autour d'une serre végétalisée bioclimatique. Dans quelle mesure cette opération renouvelle-t-elle l'approche architecturale des espaces collectifs ? Est-ce que l'existence d'un espace remarquable favorise une densité particulière des liens de voisinage ? L'enquête montre que la vie collective n'a pas pris les dimensions attendues. Une majorité d'habitants, locataires, se considèrent simplement comme « de passage ». De leur côté, le syndic et les quelques copropriétaires anticipent les conflits quant à un usage « excessif » de la serre. Cette serre, malgré son aspect exceptionnel, n'échappe pas au fait que les représentations et les usages restent fortement corrélés à des facteurs macrosociologiques. Finalement, le potentiel de la serre réside avant tout dans ses ambiances et dans sa capacité à alimenter des imaginaires, tant chez les architectes que chez les habitants. Les ressources qu'elle offre ne sont pas fondées sur le lien social, mais sur le partage d'une même expérience sensible.

**Abstract** This article examines the architectural intentions behind communal spaces in the light of inhabitant practices, based on a monograph on Eden Square, a condominium completed in 2012 in the Rennes conurbation (France) by architects Christian Hauvette and Pierre Champenois. The building, presented as “a social and ecological utopia” by its architects, is organised around a bioclimatic greenhouse. To what extent does this operation renew the architectural approach to collective spaces? Does the existence of a remarkable space encourage a particular density of neighbourhood ties? The study shows that community life has not taken on the expected dimensions. The majority of tenants consider themselves to be merely “passing through”. For their part, the managing agent and the few co-owners anticipate conflicts over “excessive” use of the greenhouse. Despite its exceptional nature, the greenhouse is not immune to the fact that representations and uses are strongly correlated with macro-sociological factors. In the end, the greenhouse's potential lies above all in its ambience and its ability to fuel imaginations, both among architects and residents. The resources it offers are not based on social ties but on the sharing of the same sensitive experience.

# Quoi de neuf sous serre ? Enquête des espaces collectifs dans un immeuble à cour couverte de l'agglomération rennaise

À partir d'une enquête socio-architecturale (Eleb, 1988 ; Léger, 1990), cet article interroge les intentions architecturales liées aux espaces collectifs à l'épreuve des pratiques habitantes. Nous avons réalisé en 2017-2018, dans le cadre d'une recherche financée par le PUCA<sup>1</sup>, une monographie sur une opération de 87 logements en promotion privée, Eden Square, livrée en 2012 à Chantepie, dans l'agglomération de Rennes (France), par les architectes Christian Hauvette et Pierre Champenois. L'édifice, présenté par ses concepteurs comme « une utopie sociale et écologique » (Hauvette, 2015 : 48), se compose de quatre corps de bâtiments organisés autour d'un espace commun intérieur généreux et singulier : une serre végétalisée bioclimatique, offrant un espace introverti aux habitants (Fig. 1). Elle est pensée par ses architectes comme un dispositif de régulation thermique des logements, mais aussi comme un environnement propice aux interactions et aux relations sociales de voisinage, « un espace de rencontre, de délassement dans un cœur d'îlot vert » (Hauvette, 2015 : 48).

Dans les intentions des architectes, cette serre remplit quatre missions. La première est fonctionnelle : elle sert d'espace de distribution aux logements. La seconde est esthétique : elle doit offrir un plaisir visuel sans cesse renouvelé et participer au bien-être des habitants en proposant un univers calme, apaisant et changeant en lien avec les cycles naturels. La troisième est environnementale : cette « machine » climatique (Scoffier et Hauvette, 2009 : 9) doit constituer un espace tampon afin de créer un microclimat tempéré, un volume clos dont l'air est régulé par un système complexe d'ouverture et de fermeture de ventelles selon la température extérieure. La quatrième est sociale : elle est conçue pour être un espace de rencontre, un lieu de formation et d'expression du collectif. Cette idée de concevoir un grand espace commun distributif et couvert n'est pas neuve et s'inscrit dans une généalogie de projets antérieurs tels que la Cité Napoléon (1853), le Familistère de Guise (1884) (auquel se réfèrent explicitement les architectes d'Eden Square) et les opérations expérimentales de logements sociaux des années 1970-1980 comme La Salucéenne en Essonne, « hommage au phalanstère » conçu par Paul Chemetov (1976), ou encore l'immeuble à atrium de Francis Soller dans le Val-d'Oise en 1985 (Leger, 1990 ; Chemetov, 1976 ; Foucher-Dufoix et Overney, 2018).

**1** Plan Urbanisme Construction Architecture. L'évaluation socio-architecturale *post-occupancy* était l'une des conditions à l'obtention de dérogations au Code de la construction et de l'habitation interdisant le dispositif des cours couvertes pour les immeubles d'habitation depuis 1984.



**Fig. 1** Plan de l'étage courant R+1.  
© Agence Christian Hauvette.

L'existence d'un espace *extraordinaire*, dans sa conception, ses intentions et sa réalisation, favorise-t-elle une densité particulière des liens de voisinage? Comment les architectes continuent-ils aujourd'hui à concevoir et à espérer produire du lien social dans une époque où les individus s'affranchissent des logiques spatiales de la proximité (Chalas, 2000), une période marquée par ce que L'Heuillet (2016 : 22) nomme une « crise du voisinage », mais aussi dans un contexte d'appauvrissement de la conception du logement collectif sous le poids des contraintes économiques, sécuritaires et normatives? Comment les habitants vivent-ils les intentions spatiales et sociales d'un projet plusieurs années après sa construction? Voici les questions qui ont motivé notre enquête autour de cet espace commun hors du commun.

### L'enquête socio-architecturale à Eden Square 2017–2018

Une trentaine d'entretiens semi-directifs accompagnés de relevés habités ont été réalisés en trois phases auprès d'habitants à leur domicile et de deux habitants ayant quitté Eden Square. Les entretiens couvrent la biographie personnelle et le parcours résidentiel, la réception de cette architecture à toutes ses échelles, les pratiques quotidiennes et leurs projections. Ces habitants relèvent de profils socio-économiques intermédiaires : dix employés, six professions intermédiaires, deux militaires, une profession libérale, un artisan, un cadre supérieur, quatre étudiants, deux femmes au foyer.

Sous la serre, un travail de description sensible des ambiances et des parcours, d'occupation des lieux et d'observation des pratiques a été mené par temps de canicule et par temps froid et pluvieux. Des relevés photographiques ont accompagné l'observation ainsi qu'un travail important de relevés habités effectués par Julie Lavayssière.

La documentation du projet (produite par l'agence d'architecture, le promoteur, la presse spécialisée et régionale) a été analysée pour saisir les mises en récits visuels et discursifs de l'opération, leur récurrence, principalement à travers les plaquettes de commercialisation du promoteur, une revue de presse constituée de 15 articles publiés de 2007 à 2011 et les sites Internet de l'architecte et du promoteur. Des entretiens ont été réalisés avec l'architecte Pierre Champenois, la représentante du syndic et celle de la maîtrise d'ouvrage. En outre, les références historiques d'immeubles à atrium ont été étudiées à des fins comparatives.

**Un espace collectif extraordinaire :  
un immeuble construit autour d'une serre**  
**Quelques leçons de la recherche sur  
l'architecture contemporaine**

Nous nous sommes demandé si tout n'avait pas été déjà dit et écrit sur les espaces collectifs dans l'architecture contemporaine en France. En effet, cette question a animé les débats dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle puis au XX<sup>e</sup> siècle, entre architectes et maîtres d'ouvrage, partagés entre la volonté de créer un collectif – voire une communauté – ou au contraire de favoriser le foyer et le repli sur le logement (Secci et Thibault, 2005 ; Moley, 2006), mais tous animés par la recherche de la « bonne » forme et de la « bonne » échelle à donner aux cours et autres espaces intermédiaires. Ces derniers occupent aussi une part non négligeable de la recherche en sociologie de l'habitat qui questionne leurs origines et leurs définitions, leurs intentions et leurs statuts, leurs conceptions et leurs usages (Bonnin, 2003 ; Moley, 2005), dans les grands ensembles (Pasquier, 1993 ; Villechaise-Dupont, 2000), les logements expérimentaux des années 1970–1990 (AUA Recherche, 1982) ou encore la production ordinaire (Eleb et Violeau, 2000), dans des lieux confrontés à des situations problématiques ou des lieux sans histoire particulière où se déploient des relations dans le « silence de l'ordinaire » (Gourcy et Pinson, 2005 : 169). Les chercheurs qui tentent de croiser sociologie et architecture afin de révéler les liens entre les individus et les lieux ont tous abordé à un moment ou à un autre cette question des espaces collectifs et intermédiaires (Moley, 2003 ; Flamand, 2008 ; Lebois, 2010). Le PUCA a largement favorisé la production d'une littérature grise d'évaluations monographiques, mais aussi d'ouvrages de synthèse ayant pour objectif de tirer des leçons, des processus, des logiques permettant de dévoiler des règles de fonctionnement de ces relations autour du logement (Authier et Grafmeyer, 1997), voire d'influencer la conception du logement. Nous bénéficions donc de 60 ans de recherche dans ce domaine.

Ces recherches ont révélé au moins quatre règles récurrentes régissant liens sociaux et espaces intermédiaires. La

première, dans un article fondateur de la sociologie urbaine, insiste dès 1970 sur le fait que la proximité spatiale ne favorise pas *mécaniquement* la densité et l'intensité des liens entre habitants, voire pourrait participer à une mise à distance des voisins (Chamboredon et Lemaire, 1970). La seconde insiste sur la *singularité* de chaque opération de logement. Les relations autour du logement s'inscrivent dans des configurations résidentielles singulières déterminées par les rapports à l'intimité et la présence d'espaces à partager, mais aussi par les logiques de peuplement, le degré d'hétérogénéité des habitants et des rapports de force, les chances de mobilité résidentielle, etc. Ces facteurs combinés participent à la constitution d'un *état* de la cohabitation à un instant précis. La troisième concerne la morphologie des lieux et leurs qualités qui rendent possibles la convivialité et les relations sociales. Outre que cette règle renvoie dos à dos deux déterminismes – le spatialisme et l'utopie d'une capacité de l'architecture à produire un habitant nouveau – en remplaçant l'architecture comme production sociale à part entière (Raymond, 2017), elle rappelle qu'aucun modèle en soi, aucun dispositif architectural ne garantit l'existence de liens de voisinage face à l'hétérogénéité des habitants, la diversité des pratiques et des représentations des modes d'habiter.

Définis comme « un espace aménagé de façon à répondre aux exigences du rapport public-privé » (Gauthier, 2003 : 449), ces espaces continuent de faire l'objet de débats et de prises de position idéologiques et pragmatiques entre maîtres d'ouvrage, concepteurs, habitants et chercheurs. Paradoxalement, pour la grande part de la production ordinaire, le contexte de pression foncière, de recherche de rentabilité ainsi que les dispositifs de défiscalisation en France entraînent un appauvrissement de la fonction des espaces collectifs et une réduction drastique de leur surface (IDHEAL, 2021 ; Girometti et Leclercq, 2021). Seules quelques opérations de logement hors du commun, soutenues par des maîtres d'ouvrage souvent atypiques ainsi que la – petite – production de logements issue de l'habitat participatif revendiquant dès la conception

une volonté de partage et de convivialité en favorisant des usages collectifs et des espaces partagés échappent à ce constat. Dans notre cas, le Groupe Launey est identifié par l'architecte Pierre Champenois comme ayant « une vraie appétence pour l'architecture » (entretien, 2018), acceptant une certaine prise de risque.

### **L'utopie sociale et écologique en images de synthèse**

Dans ce contexte peu favorable, Eden Square, livrée en 2012, fait donc contraste. C'est une opération hors norme, singulière, largement soutenue par sa maîtrise d'ouvrage. Une des principales particularités du projet est de s'organiser autour d'une cour couverte, prenant ici la forme et l'aspect d'une serre, un grand espace commun qui assure la distribution des logements et permet théoriquement de diviser par deux la consommation d'énergie tout en évitant la surchauffe d'été.<sup>2</sup> Cet atrium a aussi pour missions d'articuler l'individuel et le collectif, de permettre la rencontre tout en préservant l'intimité, d'incarner le plaisir et l'onirisme. Cet espace associe donc une fonction distributive à des considérations sociales, hédonistes et écologiques. Cette cour couverte est pensée comme un véritable jardin d'Eden, à la fois intime, car attenante au logement, et collective, les habitants étant amenés obligatoirement à s'y croiser.

Elle est composée de trois chapelles vitrées à deux pentes et équipée d'ouvrants et de dispositifs d'évacuation des fumées et de la chaleur pilotés par un système de commandes électriques. Des toiles suspendues se déplient journalièrement pour faire diminuer la chaleur et la luminosité. La serre est conçue pour offrir une bonne inertie thermique. Son volume et ses dimensions – un

espace couvert de 730 m<sup>2</sup> (35,5 × 20,5 m) et haut de 12 à 14 mètres – ne peuvent que surprendre à une époque où les espaces collectifs ont tendance à se réduire dans la production courante.

Autour de cet espace collectif, la plupart des appartements sont traversants (sauf ceux des angles mono-orientés). Ils se divisent en deux bandes, l'une dite publique dans le vocabulaire architectural, dédiée aux usages de réception et ici constituée d'une entrée/salle à manger, cuisine et séjour; l'autre privée composée de deux chambres autour d'une salle de bain. Les pièces à vivre sont largement orientées vers la rue, prolongées par des balcons généreux. Les appartements disposent en moyenne de deux fenêtres donnant sur la serre : celle de l'entrée et celle d'une chambre. La végétation et des dispositifs techniques (sous-face des passerelles en matière absorbante, passerelles en IPN, taille des entrées d'air) ont pour objectif d'atténuer les vues, les résonances et les bruits. Des duplex inversés (T5) bénéficient d'une situation privilégiée : l'accès aux logements se fait par le toit (quatrième étage) et par la coursive du troisième étage sous serre.<sup>3</sup> Les logements prennent la forme de « maisons sur le toit » – en ossature bois et revêtement de zinc réfléchissant le rayonnement solaire – et sont prolongés par de vastes terrasses.

Entrons maintenant dans la serre à travers une image du projet largement diffusée afin d'en interroger les représentations et l'imaginaire sous-jacent (Fig. 2). Cette image fut reprise dans les documents destinés au grand public à travers la presse régionale, dans la plaquette de commercialisation du promoteur, sur les sites Internet, mais aussi dans la presse architecturale. Selon Sophie Houdart, qui analyse comment architectes et aménageurs constituent en images de « nouveaux mondes et leur peuplement, plausibles et artificiels, le travail de représentation constitue une épreuve importante au moment de laquelle se lit la capacité du

2 **La cour couverte est un dispositif interdit en France pour les immeubles d'habitation depuis 1984 pour des raisons liées à la sécurité incendie, à l'acoustique et aux règles sanitaires (lumière et ventilation). Les architectes ayant obtenu des dérogations au Code de la construction et de l'habitation ont dû garantir un certain nombre de mesures compensatoires. Dans ce cadre, le PUCA devait s'assurer que cette opération offre les conditions de confort satisfaisantes en faisant réaliser diverses études techniques et qualitatives.**

3 **Les duplex sont dits inversés, car les chambres et sanitaires sont au troisième étage, la cuisine et le séjour au quatrième étage, reliés par un escalier intérieur.**



**Fig. 2** Image de synthèse de la serre réalisée par les promoteurs.  
© Groupe Launay.

projet à faire cohabiter de manière harmonieuse des éléments hétérogènes aussi divers que des cieux, des arbres et des humains dans un même espace de figuration» (Houdart, 2013 : 765).

Que nous révèle ce visuel, non contractuel mais très évocateur, sur le projet d'Eden Square et son espace collectif hors norme ? À quel type d'imaginaire renvoie-t-il ? Que projettent les différents éléments figurés en termes d'espace, d'ambiances et de relations sociales ? Et quels sont les écarts, les décalages avec la réalité construite des lieux ?

Tout d'abord, on ne peut être qu'étonné par la générosité spatiale de la serre, son aspect esthétique et la virtuosité technique qui s'en dégage. Le regard est happé par l'abondance de la végétation, dessinée dans une luxuriance tenue, la présence d'arbustes fleuris, de fougères et d'arbres adultes dans un espace couvert et clos, associant des dominantes de verts et de mauves. La présence du ciel crée un rapport privilégié et rassurant d'intériorité-extériorité. On imagine facilement pouvoir observer les étoiles. Une dominante de rouge à l'entrée laisse imaginer un coucher de soleil à l'extérieur. Enfin, l'accent est mis sur une matérialité renvoyant au luxe, à la chaleur et à la modernité : le bois des passerelles/coursives, les allées dessinées avec soin, le bois des façades intérieures (volets et bardage), l'acier blanc de l'escalier mis en valeur par un éclairage zénithal qui lui donne un aspect sculptural et aérien, la transparence de l'ascenseur panoramique et la structure des chapelles en verre, etc. L'ambiance est au calme, à la tranquillité, à la sérénité. Les fenêtres

des logements du dernier étage sont dissimulées en grande partie par la végétation, laissant imaginer une intimité préservée. Contrairement aux serres botaniques et autres jardins d'hiver du XIX<sup>e</sup> siècle, l'architecture offre ici une qualité inédite : la possibilité de multiples points de vue à tous les étages proposant des belvédères sur la serre.

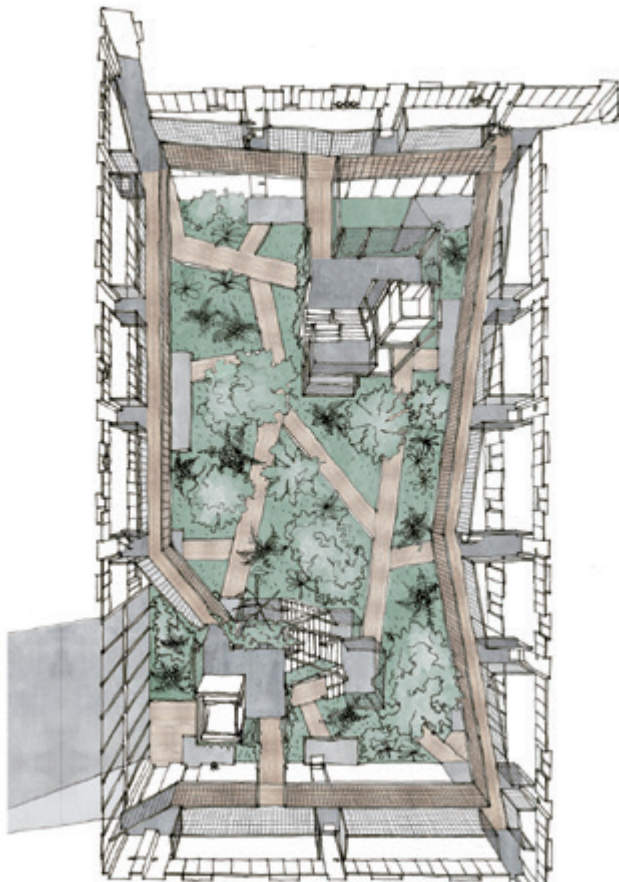
Cette image est peuplée. Six personnages sont présents, tous adultes. Un premier couple discute au rez-de-chaussée au centre de la serre ; le second se tient sur une coursive du premier étage, le regard dirigé horizontalement ; une femme circule sur une passerelle du dernier étage et un homme s'apprête à descendre l'escalier. Ces personnages sont placés à distance les uns des autres : ils ne sont pas en interaction et ne regardent pas dans la même direction. Ils sont spectateurs – statiques et debout – ou passants. Ils paraissent profiter d'un spectacle intérieur de courte durée qui leur serait réservé et qui les place dans une situation privilégiée. Nous pouvons imaginer qu'ils vivent une même émotion, une même expérience spatiale, mais sans échange. Nous ne voyons ni enfant ni trace d'occupation. Aucune chaise, aucune fenêtre ouverte, aucun objet personnel courant. Pas de vélo, de poussette ou même de pot de fleurs. Aucune trace d'usage, ce qui suggère une séparation nette entre l'atrium et l'espace privé. Comme le montre Soline Nivet, ces images produites n'ont pas pour objectif de raconter un projet, mais « d'esquisser une promesse » (Nivet, 2000 : 195 ; 2023). Ni réalité ni pure fiction, elles ne sont là que pour offrir une image rassurante, parfois éloignée de la réalité construite, souvent décevante. Et pourtant, dans le cas d'Eden Square, la serre s'avère réellement surprenante.

### **L'ambiance sous serre : une expérience peu commune**

En franchissant la porte de l'immeuble, les résidents pénètrent immédiatement sous la serre qu'ils pouvaient déjà apercevoir de l'extérieur par une large faille vitrée. Une simple photographie (Fig. 3) suffit pour se rendre compte que l'immersion au cœur d'Eden Square constitue une expérience peu commune, qui rappelle la serre bota-



3



**Fig. 3**

Vue de la serre depuis la  
coursive du premier étage.  
© Photo : Valérie Foucher-  
Dufoix, 2017.

**Fig. 4**

Relevé de la serre : des  
parcours multiples, des  
paysages variés. © Julie  
Laveyssière, 2018.

nique. La végétation domine, tout comme le rapport au ciel. Des allées de caillebotis forment une promenade permettant d'accéder aux logements du rez-de-chaussée et courent parmi des fougères arborescentes et des plantes couvre-sol, arrosées à rythme régulier par une légère brume d'eau particulièrement appréciée par les chats en été. Les appartements en étage sont desservis par des coursives-passerelles en bois et métal qui paraissent flotter, décollées de la façade intérieure pour permettre le passage de la lumière. Elles forment un parcours au milieu des arbres de grande hauteur et des arbres à kiwis qui s'enroulent autour des deux cages d'ascenseur à plus de dix mètres de haut. Deux fosses ont été créées pour permettre aux trois grands arbres de se développer. Des fenêtres de logement donnent directement sur la serre, mais disparaissent de manière aléatoire derrière des panneaux coulissants en bois. La lumière naturelle est filtrée, mais permet néanmoins de se passer d'éclairage électrique en journée. Deux bancs métalliques sont placés dans les cages d'escalier et un chemin de ronde dessert les duplex au dernier étage, pensé comme un belvédère dominant la campagne alentour. Mais cette photo ne peut rendre à elle seule les ambiances offertes au visiteur qui convoquent les cinq sens.

Du point de vue thermique, on constate un changement de température qui apporte un véritable confort par rapport aux conditions extérieures. Ce dernier est lié également aux conditions d'hygrométrie créées par la présence de la végétation ainsi que par les systèmes d'arrosage et brumisation utilisés. Ces conditions hygrométriques, ainsi que les essences choisies créent une ambiance toute particulière : terres humides et végétaux s'allient pour offrir une odeur particulière de sous-bois, surprenante dans le cadre du logement collectif. Le lieu appelle naturellement à baisser la voix et à marcher silencieusement. Le calme ambiant est rompu de temps en temps par une porte d'entrée que l'on ferme, par un bruit de pas sur une coursive ou une courte conversation échangée entre habitants.

Deux structures métalliques de distribution verticale émergent dans ce paysage

végétal très dense, amenant le regard vers le sommet des verrières et le ciel. La dominance de la végétation est accentuée par les essences grimpantes qui envahissent ces structures et créent un effet de « jungle », un terme qui revient souvent dans les images des habitants rencontrés. Bien que la présence des distributions verticales soit très importante, on apprécie la qualité des proportions de la serre et des espaces de circulation horizontaux (Fig. 4).

Les qualités de cette serre sont aussi perceptibles lorsque l'on monte aux étages : si le rez-de-chaussée procure la sensation de pénétrer dans un jardin luxuriant, les étages permettent de percevoir plus encore la spatialité de la serre et la variété de ses ambiances, jusqu'au dernier niveau qui donne des vues au-dessus de la canopée. La verticalité de cet espace est accentuée par la progression des gradients lumineux, acoustiques et thermiques : la luminosité, la température et la réverbération augmentent en fonction de la hauteur.

#### **La volonté de concevoir un condensateur social**

##### ***Une référence explicite, le familistère, des expérimentations oubliées...***

Dans l'intention des architectes, le collectif est au centre du principe de conception. Pour « repenser les condensateurs sociaux » (Scoffier, 2013 : 83), le projet d'Eden Square s'inscrit dans un rapport de filiation revendiqué avec le familistère de Godin : il « s'agit de revisiter l'utopie fouriériste du familistère de Guise » (Champenois, 2013) qui s'incarne matériellement dans le pavillon central par un vide ayant « pour rôle de constituer un espace fédérateur » (Paquot et Bédarida, 1998 : 8). Ce dernier est aussi recouvert d'une verrière, qui protège la cour des intempéries et fait entrer la lumière naturelle à l'intérieur de l'édifice, et d'une ceinture de coursives desservant les logements et utilisées

comme balcons.<sup>4</sup> Ces différents dispositifs architecturaux rappellent certains principes d'Eden Square. Pour ses architectes, il ne s'agit évidemment pas de construire une société plus juste, mais de l'ambition architecturale de soutenir la vie collective de l'immeuble à travers un espace commun central et couvert accompagné d'une série de dispositifs complémentaires... à ceci près qu'Eden Square relève du secteur privé, commercialisé sur le marché de l'investissement locatif et destiné avant tout à des investisseurs, qui, parfois, n'ont même jamais visité le bien acheté.<sup>5</sup>

D'autres projets de logements, qui présentent les mêmes dispositifs, auraient pu être évoqués, comme la Cité Napoléon ou les projets expérimentaux à cour couverte des années 1970. Ils ne sont pas mentionnés par les architectes – ni par écrit ni dans les entretiens – alors même qu'ils constituent des précédents significatifs et ont l'avantage d'avoir fait l'objet de rapports d'évaluation repris dans des ouvrages de synthèse, présents dans toutes les bibliothèques des écoles d'architecture françaises (Léger, 1990). Ils ne sont comparables à Eden Square ni dans leur contexte, ni dans leur taille, ni dans leurs dimensions, mais ils partagent l'idée de concevoir un espace collectif généreux et qualitatif au service d'une vie collective. La connaissance fine de ces projets et de leurs évaluations aurait pu nourrir le processus de conception et permis d'anticiper certains écueils (*ibid.*). Ne prenons qu'un seul exemple, l'opération de logements de Paul Chemetov-AUA à Saulx-les-Chartreux (1976), qui rend elle aussi un hommage appuyé au Phalanstère à travers la conception d'une rue-galerie, munie d'une couverture translucide, desservant une partie

des logements. Une évaluation en 1982 soulignait les avantages et les inconvénients de ce dispositif : les habitants interrogés évoquaient ses dimensions généreuses, l'accessibilité facilitée, la protection contre les intempéries, mais aussi son aspect trop public, des problèmes acoustiques et thermiques. Ils relevaient qu'il était impossible de s'y arrêter, que les enfants n'avaient pas le droit d'y jouer et que la vie collective s'était repliée dans le local collectif résidentiel, aujourd'hui fermé (AUA Recherche, 1982).

### **Ce que l'on partage : des dispositifs au service de la rencontre... parfois révisés**

Avec Eden Square, Pierre Champenois déclare proposer un « projet sociétal positif » et « retrouver le bonheur du collectif », « le bonheur de vivre ensemble », une « machine climatique passive au service d'un idéal social pour le XXI<sup>e</sup> siècle » (entretien, 2018). Il s'agit donc de rendre le logement collectif *désirable* en concevant une contre-proposition destinée à rivaliser avec la maison individuelle. Cette idée est renforcée par la certitude qu'une des dernières marges de manœuvre des architectes résiderait dans le dessin et la conception des espaces intermédiaires, le logement proprement dit étant quant à lui verrouillé par les normes et les réglementations : « Les architectes sont sortis du logement parce qu'on ne peut pratiquement plus y toucher » (Champenois, 2013). L'innovation architecturale aujourd'hui passerait donc principalement par un travail sur « les espaces intermédiaires, parties communes et espaces extérieurs privatifs » (*ibid.*).

Dans le projet d'Eden Square, la serre avait pour objectif d'offrir un espace de vie collective, comme en témoigne la présence de bancs devant chaque ascenseur (Fig. 5). Ces bancs métalliques, fixés à la cage grillagée des escaliers, ne sont pas très accueillants, mais offrent cependant un usage inattendu : ils permettent de déposer quelques menus objets à donner. Une pratique d'échange et de convivialité réelle, mais contenue et sévèrement limitée par le règlement syndical.

Un rôle particulier est accordé aux « balcons privatifs », terme employé par

4 Rappelons que la cour centrale, cœur du Familistère, constituait une véritable scène accueillant rassemblements, jeux d'enfants sous l'œil des parents, spectacles, concerts et bals. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, d'autres conceptions se sont frontalement opposées au modèle du familistère, introduisant au contraire « une forte dualité entre l'intérieur privé du logement, le foyer, valorisé, et son extérieur commun, considéré comme hostile, malsain et dangereux, à moins d'en conforter le caractère public » (Secci et Thibault, 2005 : 25).

5 Lors de la fin de notre enquête, il ne restait plus que cinq ou six propriétaires occupants.



**Fig. 5**  
Un banc comme espace de partage dans une cage d'escalier au rez-de-chaussée.  
© Photo : Valérie Foucher-Dufoix, 2017.

**Fig. 6**  
Sur le chemin de ronde au quatrième étage : voir la serre (à droite) et le paysage. © Photo : Valérie Foucher-Dufoix, 2017.



Pierre Champenois. Ils sont constitués par les seuils d'entrée des logements depuis les coursives et se rapprochent ainsi de la balustrade du Familistère de Guise, « un appui placé en face des appartements [qui faisait] de la galerie un balcon d'où l'on [pouvait] contempler très agréablement les réunions, les jeux d'enfants, et tous les mouvements de la foule dans un jour de fête » (Epron, 2004 : 134). Le commun, pour l'architecte, ne se résume donc pas au déploiement de pratiques de sociabilité, mais il s'incarne aussi dans l'idée de regarder un même paysage, de partager une même vue, un même parcours, une idée déjà très présente dans l'image de synthèse du projet : « L'utopie, en tout cas ce projet de vie en communauté... ou enfin de vie en collectif – on ne va pas aller jusqu'à la communauté – s'étendait sur le toit, avec une promenade autour de la serre, où on pouvait prendre possession de tout ce jardin et de cette serre sous cet espace collectif... » (Champenois, entretien, 2018).

La vie collective devait s'étendre jusqu'au dernier niveau, pensé aussi comme un espace partagé, grâce à la présence d'un « chemin de ronde » sur le toit (Fig. 6). Ce passage dessert avant tout les duplex au niveau haut (quatrième étage), mais aurait dû constituer une promenade pour l'ensemble des habitants de la résidence, à qui l'on offrait la possibilité de faire le tour de la serre et de découvrir un paysage ouvert sur Chantepie, cadré entre deux toits de maisons. Ce choix s'opposait à la forte tendance de privatiser les attiques et de rentabiliser l'espace au maximum dans les opérations courantes de logement. Le toit a donc été conçu comme un belvédère, devant accueillir

des pratiques et participer ainsi pleinement à cette idée de « commun » (*ibid.*). Faire du dernier étage un espace accessible à tous, sans aucune barrière, c'était un moyen de faire partager à tous les habitants de l'immeuble la vue sur la ville et la campagne, et ainsi multiplier les possibilités de rencontres entre voisins. L'immeuble a bien été livré sans dispositif de badge d'accès au niveau des ascenseurs, mais, suite à l'intrusion de personnes extérieures à la résidence venues elles aussi profiter de la vue, l'accès en a été limité. Aujourd'hui, le badge Vigik permet encore à l'ensemble des habitants de monter au quatrième étage, mais aucun ne le fait, soit par ignorance, soit parce qu'ils n'en éprouvent ni le besoin ni la curiosité, soit parce qu'ils ne s'en donnent pas le droit considérant que cet espace ne leur appartient pas, telle cette habitante qui relève une différenciation verticale, à la fois sociale et spatiale : « Je ne suis jamais montée en haut. Ce sont des maisons, en haut. Plus vous montez, plus c'est joli » (habitante, en couple avec deux enfants, locataire, T3, 30 ans). Certains locataires opposent même ceux « d'en haut » qui bénéficient des appartements les plus grands et de belles terrasses et ceux « d'en bas ». Ces microdiscriminations ressenties les dissuadent de s'aventurer sur le toit. En outre, les prolongements du logement à proximité de ce chemin de ronde s'avèrent peu appropriés par les habitants, voire délaissés ou considérés comme des espaces de renvoi. S'ils sont investis, les habitants protègent leur intimité avec des dispositifs d'obstruction qui limitent considérablement la vue sur le paysage.

Dans le projet initial, en renfort de ces vues données en partage, les architectes avaient prévu une salle commune sur le toit, avec l'idée d'en faire un lieu de vie, une salle de réunion pour la copropriété, un espace sportif, etc. Un gardien aurait animé et veillé sur cet espace. Ce programme a été revu pour des raisons financières et réglementaires, car l'immeuble aurait été classifié comme établissement recevant du public, impliquant la construction d'un escalier indépendant. Dans le même esprit, la serre a, un temps, été pensée comme un jardin ouvert au passage et non réservé à la

résidence. Cet aspect du projet semble avoir été rapidement abandonné, s'avérant difficilement réalisable dans le cadre de la promotion privée, car brouillant les frontières de l'espace public et donc les responsabilités.

Enfin, la question acoustique a été identifiée dès le début du projet comme la limite majeure au développement d'une vie collective. Pour Pierre Champenois, la principale contrainte, et limitation, à la création d'un espace favorisant le vivre-ensemble a porté sur l'acoustique. Le bruit a aussi représenté l'une des grandes craintes du conseil syndical et des propriétaires-occupants. Du point de vue acoustique, la serre crée une ambiance absorbante, grâce à un ensemble de dispositifs techniques (sous-faces des coursives, paliers en béton amortissant le bruit des passerelles, panneaux de bois rainurés) et par la présence de la végétation, du sol en terre et de l'air chargé d'humidité. Cependant, ce traitement acoustique renforcé peut s'avérer un frein à la sociabilité. Sous la serre, les seuls bruits engendrant quelques nuisances sont ceux produits par la circulation des habitants (bruits d'impact et bruits aériens). Des restrictions d'usage ont très rapidement été adoptées dans le règlement de copropriété limitant fortement les activités sur les passerelles et dans la serre. Paradoxalement, le bon traitement acoustique de la serre entraîne aussi un effet difficilement mesurable : la réduction du bruit de fond renforce l'écho de la moindre conversation, d'une radio allumée avec fenêtre ouverte, de la chute d'un objet, d'une porte palière. Les habitants, conscients de ce phénomène, s'autorégulent, baissent la voix et ferment les fenêtres. Ce phénomène avait déjà été relevé dans les opérations à cour couverte antérieures.

### **Vivre ensemble sous la serre : expériences vécues**

Notre enquête menée six ans après la livraison de l'opération nous a permis de mieux comprendre comment les dispositifs architecturaux pensés par Champenois et Hauteville et les qualités matérielles, sensorielles et symboliques du lieu participent à l'activation de sociabilités... ou non.

### **Un espace extraordinaire, sans sociabilité particulière**

«Ce que j'aime beaucoup, c'est la partie serre quand vous entrez, je ne sais pas si vous avez vu le bâtiment en nocturne, c'est assez beau. J'aime beaucoup. Et toutes les odeurs de cuisine, j'adore ! On voit que cela vit. On n'a pas ce genre de chose dans les bâtiments classiques, où vous n'avez que des couloirs et des portes fermées, guère propices à la rencontre. Ici, c'est fait pour», nous explique ce rare propriétaire-occupant d'un T3 de 35 ans, thermicien de profession (habitant, seul, propriétaire, T3, 35 ans). La serre renvoie à un *potentiel* de rencontres par son volume, son esthétique et sa distribution, notamment ces passerelles, qui ont parfois le défaut d'offrir une vue directe – le plus souvent dissimulée par un système d'occultation notamment aux étages inférieurs – sur la pièce entrée/salle à manger et la chambre de son voisin. L'architecture de la vie collective semble ainsi visible dès le premier abord. Elle renvoie plus à des possibilités d'échanges entre voisins qu'à une expérience réelle, même si, personnellement, cet habitant trouve le moyen de se connecter aux autres et prend plaisir tous les soirs à se sentir habiter parmi d'autres.

Plus rarement, plusieurs habitants relèvent dès leur emménagement l'absence d'assise – ou l'interdiction d'en installer – au milieu de la végétation, là où il serait agréable de pouvoir se poser. Une habitante voit ainsi l'atrium comme «une carte postale»: «On passe, point» (habitante, en couple avec un enfant, locataire, T3, 35 ans).

Pour les habitants, propriétaires occupants ou locataires, tous en conviennent, la serre est avant tout un espace à regarder, un *spectacle* permanent qui s'offre comme un plaisir quotidien. Pour la plupart des personnes interrogées, cet aspect est largement positif, et ils n'en demandent pas plus: «Très clairement, je suis un spectateur. La serre, c'était un élément parmi d'autres. La serre c'est très beau, c'est décoratif, après je ne suis pas là pour entretenir ce qu'il y a à l'intérieur» (habitant, seul, locataire, T3, 30 ans).

À la question «fréquentez-vous vos voisins?», la réponse est, pour la quasi-totalité des habitants, négative. Les relations

se limitent au classique «bonjour-bonsoir» et aux voisins les plus proches, avec des interactions très épisodiques et de faible intensité (salutations quotidiennes, petits services). Nous n'avons pas constaté une 'demande', un besoin plus grand de sociabilité à l'échelle de l'immeuble. Cette *distance ordinaire* n'est pas vécue comme un manque à l'échelle individuelle ou comme le symptôme d'un dysfonctionnement à l'échelle collective. Ces rapports simples, sans conflit, au contraire, rassurent et se suffisent. La vie collective est réduite et la serre n'a pas généré de sociabilité exceptionnelle dans un espace pourtant exceptionnel.

### **Le vivre-ensemble : une question d'architecture, de mode de vie, de contexte...**

L'existence d'un collectif est liée à une question d'espace, ce qu'il offre et ce qu'il autorise, mais est aussi largement impactée par d'autres facteurs sociologiques qu'il s'agit de prendre en compte.

Tout d'abord, l'absence de sociabilité particulière, malgré les intentions architecturales, peut être due à la présence d'un fort taux de locataires très mobiles et à leurs profils. L'opération ayant bénéficié de procédures de défiscalisation, la plupart des propriétaires sont dans les faits des investisseurs ayant mis leur bien en location dans le cadre d'un loyer plafonné. Ce statut de locataire entraîne des répercussions sur l'expérience habitante d'Eden Square. L'investissement dans les sociabilités de voisinage reste limité, car la plupart des jeunes ménages interrogés prévoient d'acheter une maison individuelle d'ici un an ou deux. Eden Square ne constitue qu'un logement de passage, ayant pour avantage de proposer un loyer peu élevé, comparable aux autres immeubles de la ZAC, et d'être stratégiquement situé près d'une rocade, permettant un accès rapide à toute l'agglomération rennaise. Le souhait des architectes de proposer aux habitants de rencontrer le bonheur de vivre en collectif se trouve ici largement contrarié: Eden Square n'a pas détourné ces locataires d'un parcours résidentiel dont l'apogée est pour eux l'accession à la maison individuelle réalisable à court ou moyen terme. S'ils ont conscience

d’habiter et de partager un univers hors norme, ils ne veulent pas pour autant y rester. La serre leur permet de mieux accepter ce collectif: «C’est la serre avant tout... le fait de vivre en appart, il n’y a pas de jardin, du coup c’est un compromis... On ne va pas dans la serre comme on va dans un jardin, mais c’est une manière d’avoir du vert. Cela fait du bien» (habitant, en couple avec deux enfants, locataire, T3, 30 ans). Ou encore: «Avoir les volets coulissants qui donnent sur la verdure directement, cela donnait un côté “nature” qui nous plaisait bien, nous qui venions de la campagne. Cela nous évitait de nous retrouver de plain-pied dans la ville» (habitante, en couple avec un enfant, locataire, T3, 35 ans). La serre leur permet de mieux vivre ce collectif au quotidien, d’autant que l’isolation phonique entre la serre et le logement, fenêtres fermées, s’avère efficace. Le voisinage est donc globalement bien vécu par les locataires.

Par ailleurs, au moment de notre enquête, l’immeuble a connu un fort taux de rotation à la suite d’un incendie criminel survenu en 2015 qui a touché l’entrée, une partie des coursives ainsi que six appartements. De nombreux locataires ont choisi de déménager dans les mois suivants, se sentant en insécurité dans l’immeuble et dans le quartier, une décision favorisée par l’existence d’un marché immobilier peu tendu. En 2018, presque tous les logements avaient été reloués.

D’autre part, les habitants soulignent que l’air du temps n’est pas forcément favorable à la création de liens à l’échelle de la résidence. Pour beaucoup, l’absence de relations plus approfondies entre habitants n’est pas due aux espaces. Elle est avant tout due aux modes de vie actuels. La plupart des habitants n’en attendent pas autre chose. La serre est un espace de passage: «bonjour-bonsoir», «le respect, pas plus», comme l’expriment de nombreux habitants lors de nos entretiens. Les courses se font en dehors du quartier – qui compte peu de commerces –, dans les grandes surfaces de la périphérie; les sorties loisirs se déroulent dans le centre-ville de Rennes. L’occasion de croiser ses voisins lors d’activités communes est donc réduite. La serre ne permet

donc pas de contrebalancer une projection résidentielle (la maison) et un mode de vie, somme tout courant dans une agglomération métropolitaine, renforcée par un contexte particulier (la promotion privée défiscalisée) rassemblant des habitants-locataires se considérant comme de «passage».

### **La civilité comme lien de voisinage ?**

Les habitants paraissent avoir bien intégré que la serre est de l’ordre du plaisir esthétique et sensoriel et qu’elle n’est pas adaptée, voire qu’elle n’a pas vocation à d’autres usages prolongés. C’est d’autant plus vrai pour les rares propriétaires occupants pour qui la serre doit se limiter à un espace de passage et doit le rester, très conscients qu’elle constitue un espace fragile qui peut se révéler source de conflits d’usages. Une des propriétaires d’un duplex âgée d’une cinquantaine d’années a résumé ses craintes lors de notre entretien en disant: «Cela va devenir invivable à gérer d’un point de vue bruit, d’un point de vue acoustique, si on commence à avoir du monde. Cela va être des enfants qui vont jouer, qui vont crier. Cela ne va pas être gérable ou même... des gens qui auraient envie de prendre un verre dans la serre. Forcément, c’est générateur de bruit. On est quand même 87» (habitante, en couple avec trois enfants, propriétaire, duplex, 50 ans). Plusieurs habitants ont exprimé leur mécontentement face aux – modestes – écarts au règlement dans les espaces communs: certains auraient laissé sortir leur chat sous la serre avec les problèmes de déjections que cela entraîne, d’autres auraient laissé traîner leurs chaussures ou un vélo sur la passerelle. Au moment de notre enquête, ces pratiques étaient peu visibles et le syndic communiquait largement sur les règles à respecter, notamment contre l’encombrement des coursives et les risques en cas d’incendie. Le personnel d’entretien avait pour consigne de jeter tout ce qui traînait, vélos y compris.

Ce que l’on a pu observer, c’est une forme de *lien de voisinage de faible intensité* que l’on pourrait qualifier de «civilité». Cette dernière est, comme le souligne Carole Gayet-Viaud, irréductible aux règles de savoir-vivre: c’est avant tout «un régime

relationnel», «un effort d'attention visant le juste réglage des conduites en public» (Gayet-Viaud, 2019 : 33). Lors des entretiens, les habitants ont manifesté leur attachement aux principes de coexistence. Locataires ou propriétaires limitent la durée de leur présence dans la serre. C'est ainsi que nous n'avons vu qu'une fois une personne boire son café en contemplant la végétation au dernier étage. Les habitants des lieux modèrent le son de leur voix (ce que l'on appelle l'effet cathédrale en acoustique) et leurs comportements. Ils respectent globalement le règlement de copropriété, et les débordements sont peu nombreux, comme si «entrer dans la résidence rappel[ait] au résident son appartenance au groupe et l'invite[ait] aux conduites adéquates du partage d'un lieu et d'une condition de voisin» – comme l'ont résumé Constance de Gourcy et Daniel Pinson (de Gourcy et Pinson, 2005 : 183) lors d'une enquête dans des copropriétés du sud de la France. Une forme de réflexivité imprègne les conduites : par-delà les règles écrites du syndic, les récits rapportent des hésitations à mettre des plantes ou à s'installer sur une chaise au rez-de-chaussée, ou encore à laisser sortir son chat. La civilité «incorpore une forme de réflexivité [...] relativement au rapport aux autres» (Gayet-Viaud, 2019 : 53), comme l'exprime cette habitante : «On laisse des affaires depuis pas longtemps. On ne le faisait pas au début, car il y a eu des mots du syndic comme quoi les passerelles n'étaient pas... Il y a eu un mot qui était global. Les anciens voisins de P. avaient mis une petite table... Bon, j'en ai eu marre de rentrer la poussette tous les jours, donc je la laisse dehors. Cela ne gêne personne» (habitante, en couple avec deux enfants, locataire, T3, 30 ans).

Une des seules manifestations de voisinage observées est le dépôt et le don d'objets déjà évoqués, déposés devant les ascenseurs sur les bancs (Fig. 5) : «C'est une bonne ambiance et ce que j'aime beaucoup, c'est que les voisins déposent des vêtements, des objets. C'est tellement beau. La dernière fois, il y avait cinq pains au chocolat. Cela me touche, cette entraide entre voisins sans le dire» (habitante, en couple avec deux enfants, locataire, T3, 40 ans). Une pratique

discrète, ni vu ni connu, qui pourtant avait été interdite au départ par le syndic pour des raisons de sécurité et de moralité (suite à un dépôt de lingerie). Finalement, au fur et à mesure, les dépôts se sont poursuivis tout en se régulant. Ils mettent donc en scène les normes déjà là (ce que l'on peut déposer, en petite quantité) pour les nouveaux locataires et ils peuvent aussi constituer au fil du temps un lieu de (potentielle) transformation des règles (Gayet-Viaud, 2019).

La serre a donc un effet modérateur sur les pratiques habitantes. Elle force à l'attention. Elle participe à construire un lien de voisinage minimal d'attention civile que l'enquête nous a permis de révéler et qu'il convient de ne pas négliger. Loin des aspirations à l'utopie sociale des architectes et parfois des sociologues, elle n'en constitue pas moins un lien collectif.

### Conclusion

Cette opération est marquée par la volonté des architectes de favoriser des relations sociales de proximité à travers l'architecture. Mais cette hypothèse spatialiste est largement bousculée, d'un côté par le maître d'ouvrage d'Eden Square qui conçoit les espaces collectifs avant tout comme espaces de circulation, et de l'autre par les habitants qui n'ont pas développé de vie collective dans les dimensions attendues. Cette «utopie sociale et écologique» (Hauvette, 2015 : 48) ne résiste pas au désir des locataires qui aspirent à l'achat d'une maison individuelle et se considèrent comme n'étant que de passage dans cet immeuble. Elle se heurte tout autant aux volontés des copropriétaires et du syndic qui anticipent des conflits quant à un usage excessif de la serre par des habitants, mais aussi par des visiteurs extérieurs. Enfin, l'espace lui-même, qui réverbère les sons et met parfois à mal l'intimité par une vue intrusive dans un logement, amène en réaction les habitants à modérer leurs pratiques. Autant d'éléments qui échappent en partie aux projections initiales.

La serre, malgré son côté exceptionnel, n'échappe pas au fait que les représentations et les usages habitants restent fortement corrélés à des contextes singuliers et des facteurs micro- et macrosociologiques

soulignés par toutes les évaluations d'opérations de logements depuis les années 1970. Si nouveauté il y a, elle réside dans l'importance des effets rebonds de la défiscalisation : le plafonnement des loyers favorise une hétérogénéité sociale et générationnelle très volatiles des locataires qui continuent de se projeter vers l'accession à la maison individuelle. Ces facteurs interdépendants induisent le peu d'investissement collectif dans la résidence.

Cependant, l'enquête montre aussi une corrélation entre pratiques de sociabilité et qualité des lieux qui offrent des potentiels d'usages. Mais le pouvoir de ces espaces collectifs et de la serre d'Eden Square réside peut-être plus dans leur capacité à alimenter des imaginaires aussi bien pour les architectes que pour les habitants : imaginaire d'une possibilité de commun pour les uns et imaginaire d'un dépaysement pour les autres. Le potentiel de la serre réside enfin dans ses ambiances singulières. Les ressources principales qu'elle offre ne sont pas fondées sur le lien, mais sur le partage d'une même expérience sensible.

**Valérie Foucher-Dufoix** est sociologue et politiste, maîtresse de conférences à l'ENSA Paris-Belleville et membre de l'UMR AUSser 3329/Ipraus. Elle enseigne entre autres la sociologie de l'habitat et des espaces habités. Ses travaux portent notamment sur les devenirs de l'architecture sociale et de ses habitants, les marges de l'habiter et l'accueil des nouveaux arrivés, l'évaluation socio-architecturale du logement collectif.

**Laetitia Overney** est sociologue, Professeure à l'Université Le Havre-Normandie, membre de l'UMR IDEES 6266 et du GT « Penser l'urbain par l'image » Labex Futurs Urbains. Ses travaux portent principalement sur les formes d'expressions publiques en lien avec l'habitat et sur les précarités urbaines. Elle a longuement enquêté dans des cités HLM en rénovation en suivant les prises de parole des habitants. Ses dernières recherches concernent le rôle des femmes dans les grands ensembles pendant les Trente Glorieuses.

**BIBLIOGRAPHIE**

**AUA Recherche** (1982) *Rues couvertes. Recherche sur les propriétés climatiques et thermiques, acoustiques, sociales, architecturales et urbaines des espaces collectifs couverts avec des matériaux à effet de serre*. Paris : Ministère de l'Urbanisme et du Logement.

**Authier, J.-Y. et Grafmeyer, Y.** (1997) *Les relations sociales autour du logement. État des savoirs et perspectives de recherche*. Paris : Plan construction et architecture.

**Bonnin, P.** (2003) « Espaces intermédiaires », dans Segaud, M., Brun, J., et Driant, J.-C., eds. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin, pp. 148-150.

**Chalas, Y.** (2000) *L'invention de la ville*. Paris : L'Entrepôt.

**Chambordeon, J.-C. et Lemaire, M.** (1970) « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 11, pp. 3-33.

**Chemetov, P.** (1976) « Un hommage au phalanstère », *L'architecture d'aujourd'hui*, 187, pp. 78-81.

**de Gourcy, C. et Pinson, D.** (2005) « Construire la civilité : Deux propriétés résidentielles aixoises », dans Haumont, B. et Morel, A., eds. *La société des voisins : Partager un habitat collectif*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, pp. 169-184.

**Eleb, M.**, éd. (1998) *Penser l'habiter. Le logement en question*. Liège : Mardaga.

**Eleb, M. et Violeau, J.-L.** (2000) *Entre voisins. Dispositif architectural et mixité sociale*. Paris : Les Éditions de l'Épure.

**Epron, A.** (2004) « Description du Familistère », dans Paquot, T. et Bédarida, M., eds. *Habiter l'utopie : le familistère Godin à Guise*. Paris : Villette, p. 129-138.

**Flamand A.** (2008) *L'invention des espaces intermédiaires dans l'habitat*, Thèse de III<sup>e</sup> cycle, Université Paris XII, Institut d'Urbanisme de Paris.

**Lebois, V.** (2010) *Les ressources des espaces intermédiaires. Analyse sociospatiale dans l'habitat collectif contemporain parisien*, Thèse de III<sup>e</sup> cycle, Université Paris-VIII.

**Foucher-Dufoix, V. et Overney, L.**, eds (2018) *Effet de serre. Techniques, usages et imprévisibilités. Évaluation d'Eden Square et retour sur deux opérations des années 1970-1980*. Paris-La Défense : Plan Urbanisme Construction Architecture. Disponible à l'adresse : [https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/190710final\\_rapport\\_cours\\_couvertes\\_ipraus\\_auser\\_web.pdf](https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/190710final_rapport_cours_couvertes_ipraus_auser_web.pdf). (consulté le 13 avril 2024).

**Gauthier, B.** (2003) *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie*. Paris : Éditions du patrimoine.

**Gayet-Viaud, C.** (2019) « La civilité est-elle réac ? », *Politix*, 125, pp. 31-58.

**Girometti, L. et Leclercq, F.**, eds. (2021) *Rapport sur la qualité du logement. Référentiel du logement de qualité*. Ministère de l'Écologie. Disponible à l'adresse : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport\\_Mission\\_Logement\\_210904.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport_Mission_Logement_210904.pdf) (consulté le 13 avril 2024).

**Haumont, B. et Morel, A.**, eds. (2005) *La société des voisins. Partager un habitat collectif*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme.

**Hauvette, C.** (2015) *Christian Hauvette. Œuvre ultime*. Bruxelles : Archives d'architecture moderne - Éditions Ante Prima.

**Houdart, S.** (2013) « Peupler l'architecture. Les catalogues d'êtres humains à l'usage des concepteurs d'espace », *Revue d'anthropologie des connaissances*, 7 (4), pp. 761-784.

**IDHEAL-Recherche** (2021) *Nos logements, des lieux à ménager. Étude sur la qualité d'usage des logements construits en Île-de-France entre 2000 et 2020*. Disponible à l'adresse : <https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/nos-logements-des-lieux-a-menager/a4e114b80-1634809494/nos-logements-des-lieux-a-menager.pdf>. (consulté le 13 avril 2024)

**L'Heuillet, H.** (2016) *Du voisinage. Réflexions sur la coexistence humaine*. Paris : Albin Michel.

**Léger, J.-M.** (1990) *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*. Paris : Créaphis.

**Maïtano, H. et Sompairac, A.** eds. (1986) *Formes urbaines et habitat social. 120 réalisations expérimentales du Plan Construction et Habitat (1979-1984)*. Paris : Plan Construction et Habitat.

**Moley, C.**, éd. (2003) *Entre ville et logement. En quête d'espaces intermédiaires*, Rapport pour la Mission du patrimoine ethnologique. Paris : Ecole d'architecture de Paris La Villette.

**Moley, C.** (2005) « Espace intermédiaire. Généalogie d'un discours », dans Haumont, B. et Morel, A., eds. *La société des voisins. Partager un habitat collectif*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, pp. 37-47.

**Moley, C.** (2006) *Les abords du chez soi. En quête d'espaces intermédiaires*. Paris : Éditions de la Villette.

**Nivet, S.** (2000) « Sans un nuage », *Le Visiteur*, 6, pp. 190-207.

**Nivet, S.** (2023) « L'image au pied de la lettre. L'imagerie aménagée au prisme de la (climate) fiction », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.4000/craup.12561>.

**Paquot, T. et Bédarida, M.**, eds. (2004) *Habiter l'utopie : le familistère Godin à Guise*. Paris : Villette.

**Pasquier-Merlet, E.** (1993) *Bonjour-bonsoir ? La gestion publique des espaces privés dans les HLM de Nantes*, Thèse de doctorat, Université de Nantes.

**Raymond, H.** (2017) *L'architecture. Les aventures spatiales de la raison*. Marseille : Parenthèses.

**Scoffier, R. et Hauvette, C.** (2009) *Palais, machines, habitations*. Paris : Archives d'architecture moderne.

**Scoffier, R.** (2013) « Récits originaires, résidence Eden Square, Chantepie, Rennes », *DA. D'Architectures*, 217, pp. 78-85.

**Secchi, C. et Thibault, E.** (2005) « Espaces intermédiaires. Formation de cette notion chez les architectes », dans Haumont, B. et Morel, A., eds. *La société des voisins. Partager un habitat collectif*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, pp. 23-35.

**Villechaise-Dupont, A.** (2000) *Amère banlieue. Les gens des grands ensembles*. Paris : Grasset/Le Monde.

**AUTRES SOURCES**

**Champanois, P.** (2013) « Vivre ensemble. Deux rapports au collectif », communication présentée à la 3<sup>e</sup> édition de la Biennale d'architecture et d'urbanisme de Caen, 4 octobre.