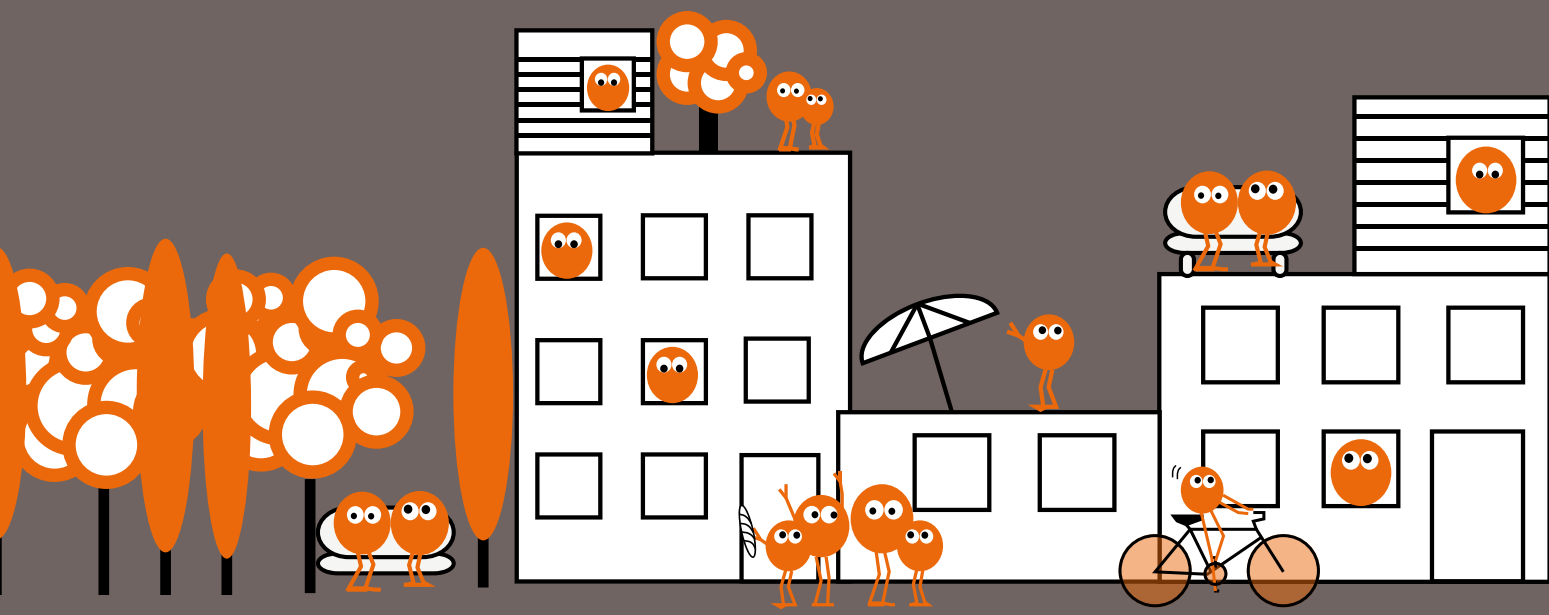


Priorité à la qualité d'usage





Édito

Signe de vitalité, promesse de développement économique, notre agglomération continue d'accueillir chaque année plusieurs milliers de nouveaux habitants. De fait, la demande de logements sur notre territoire est déjà très forte et nous devons y répondre, d'autant plus que nous comptons nous battre pour maintenir durablement cette tendance favorable.

On sait aussi que l'étalement urbain n'est pas la solution, car très coûteux d'un point de vue urbain : absence de services et de commerces de proximité, de desserte de transports en commun performante, éloignement des équipements publics (scolaires, sportifs, culturels), longueur des déplacements quotidiens, asphyxie routière... sans parler de l'empreinte environnementale !

L'enjeu est donc de construire des logements de façon cohérente et pertinente. Il nous faut bâtir avec volontarisme mais en respectant un principe directeur de densité modérée. Seul ce dernier nous permettra de préserver cette qualité de vie toulousaine à laquelle nous sommes tous attachés – et qui explique aussi notre attractivité ! Bref, il convient de promouvoir un logement de qualité pour tous.

Dans ce but, Toulouse Métropole a défini, en concertation avec les acteurs concernés, les critères de qualité d'usage du logement : traitement des volumes, des rangements, des agencements, des espaces extérieurs, des parties communes, du stationnement... C'est par le soin porté à ces critères que nous gagnerons le défi du développement durable et harmonieux de notre métropole !

Jean-Luc Moudenc
Maire de Toulouse
Président de Toulouse Métropole

Des rangements suffisants et accessibles

L'existence de rangements intérieurs, localisés astucieusement mais aussi en taille et quantité suffisantes, constitue un véritable atout pour la qualité d'usage.

En limitant l'encombrement de l'espace, les rangements rendent le logement plus fonctionnel et facile à vivre pour ses occupants.

La fonctionnalité des cuisines peut être renforcée en développant des espaces de rangement complémentaires.

Des celliers peuvent aussi être créés à l'extérieur des logements, à proximité immédiate ou dans les parties communes. Ils doivent alors être facilement accessibles et sécurisés. L'aménagement de coursives peut être l'occasion de créer des celliers facilement appropriables.

Dans le neuf, comme dans les opérations de réhabilitation, la création de tels rangements peut être l'occasion d'améliorer l'aménagement des paliers.

OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Permettre le stockage et l'accès facile aux objets du quotidien
- Prévoir des espaces de rangement dédiés à la cuisine et à l'alimentation
- Faciliter le stockage des objets encombrants et à usage occasionnel



« La cuisine manque de rangements. Elle est mal exploitée, le plan de travail est tout petit. »



©Itar

PAROLES D'EXPERT

« Il faut travailler les espaces de rangement et de stockage afin de trouver des solutions innovantes : des angles perdus dans les bâtiments, des balcons pleins, des séchoirs. »

Principes de création de rangements supplémentaires dans le cadre d'une opération de réhabilitation (Agence Itar, projet des Rabateries)

Un agencement intelligent et évolutif

La qualité d'usage d'un logement est avant tout liée à l'espace disponible. Le dimensionnement des pièces à vivre est important, car il conditionne le déroulement harmonieux de la vie des occupants à l'intérieur du logement.

L'agencement intelligent est un critère de qualité à prendre en compte. L'organisation des pièces, la disposition des prises et des cloisons doivent être réfléchies de manière ergonomique dès la conception. Une bonne délimitation des espaces jour/nuit, mais aussi de la cuisine et du séjour,

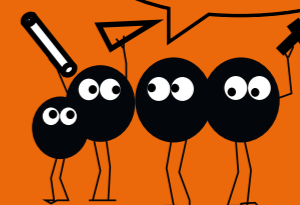
permet aux habitants de cohabiter plus aisément.

Les surfaces modulables peuvent constituer une réponse à l'évolution des besoins des habitants au fil du temps (division d'une pièce pour la création d'une chambre supplémentaire, cloisons mobiles dans une grande pièce, agrandissement du salon, etc.).

L'intégration dès la conception de possibilités d'évolution et d'extension peut également être une solution pour l'adaptation d'un logement aux besoins de ses occupants.

« La maison est bien conçue : aucune place n'est perdue. »

« La localisation des portes et des prises ne permet pas toujours d'aménager l'intérieur comme on le souhaiterait. »



OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Optimiser l'espace grâce à une distribution efficace limitant les pertes de place
- Délimiter clairement les espaces pour garantir l'intimité de chaque membre du ménage
- Équiper les cuisines et salles de bain pour un confort et une praticité optimums



©CM

Principes de logements évolutifs (extensions prévues dès le permis) à Montpellier (Cusy-Maraval Architecture)



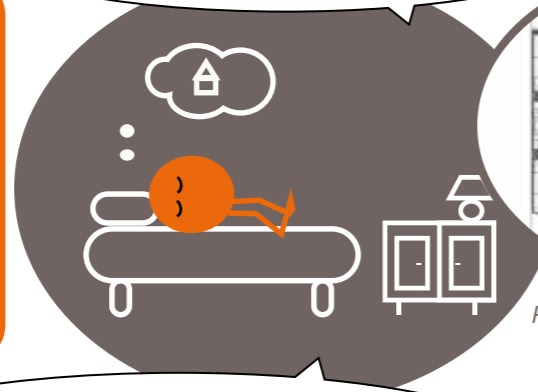
Des logements performants et confortables



OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Favoriser le bien-être au quotidien dans des logements agréables à vivre.
- Développer les éléments de confort (luminosité, acoustique, connectique) pour une bonne qualité de vie dans le logement.

« Notre appartement est traversant, c'est de la lumière tout le temps. »



Principes de logements traversants sur l'îlot 53 d'Andromède (Agence Mangado y Asociados)

« Nous avons besoin d'être accompagnés pour le suivi des nouveaux systèmes installés dans nos logements. »

Le confort intérieur et les performances des logements peuvent être optimisés grâce à une approche « bioclimatique ». Une bonne orientation permet de profiter des apports solaires, à condition de prévoir des protections extérieures limitant les surchauffes sur les façades les plus exposées. Les logements multi-orientés et/ou traversants offrent à leurs occupants lumière et ventilation naturelles tout au long de l'année.

Une bonne isolation acoustique intérieure et extérieure est également un gage de confort et d'intimité indispensable pour les occupants des logements.

La qualité de l'air intérieur est un critère de confort

et de santé important, qui peut être améliorée par les matériaux employés (étiquetage COV – Composés organiques volatils), le choix de systèmes de ventilation, ou encore la création d'ouvertures pour les pièces humides.

La réalisation de logements performants et confortables passe parfois par des modes constructifs et l'installation de nouveaux systèmes encore peu courants.

Un accompagnement des usagers dès la livraison permet de s'assurer de leur bon fonctionnement et des performances obtenues.

Des espaces extérieurs privatifs valorisés

Les terrasses, les balcons et les jardins privatifs sont de véritables pièces supplémentaires indispensables pour des logements agréables. Ils doivent être conçus pour des usages tout au long de l'année. Ils peuvent en outre inclure une surface de rangement en complément de celles disponibles en intérieur. Ils offrent un espace ouvert sur l'extérieur et peuvent participer à la convivialité et au lien social entre voisins. Ils doivent cependant préserver l'intimité des espaces intérieurs et faciliter la gestion des vis-à-vis.

Le traitement des garde-corps, des balcons et terrasses doit donc favoriser les vues vers l'extérieur tout en offrant une protection pour les habitants comme pour les objets.

Les patios et les cours intérieures constituent également des espaces privés qui apportent lumière et ventilation naturelles et permettent aux occupants de disposer de prolongements extérieurs préservés de tout vis-à-vis.

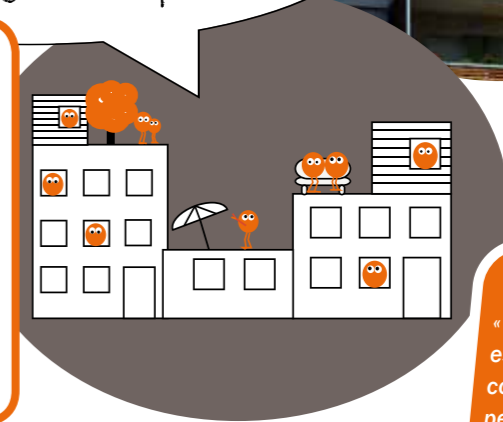
« Ma terrasse est très importante. J'ai pris l'appartement pour cette raison. C'est une ouverture sur l'extérieur, cela me fait gagner de l'espace. »



Résidence Les Jardins de Bourges, Habitat Toulouse

OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Permettre une bonne appropriation des espaces extérieurs privatifs grâce à des dimensions et des équipements adaptés
- Garantir l'intimité des espaces extérieurs privatifs pour en favoriser l'usage



PAROLES D'EXPERT
« La terrasse et le balcon sont des espaces « tampons » à concevoir comme des pièces à vivre y compris pendant les demi-saisons. »



Des espaces communs conviviaux

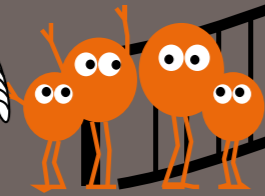
Le hall d'entrée et les circulations doivent être traités comme des espaces de rencontre accueillants et conviviaux. L'éclairage naturel, la qualité des matériaux ou encore le dimensionnement de ces lieux peuvent les rendre plus agréables à vivre pour leurs usagers.

La simplicité de conception et de fonctionnement des espaces communs participe aussi à leur qualité. Il s'agit de limiter le fractionnement des circulations,

qui rend les cheminements complexes et ne permet pas aux habitants de se rencontrer.

Il est également nécessaire de faciliter l'accessibilité, la propreté et le bon entretien des locaux déchets. De nouvelles formes d'espaces communs et conviviaux sont à imaginer. La création de jardins partagés en toiture ou en cœur d'îlot, de coursives communes, ou de locaux partagés (laveries, salle associative, etc.) peut contribuer à la qualité du vivre-ensemble.

« Les couloirs sont d'une tristesse sans nom. Il faudrait les repeindre et qu'ils soient éclairés. »



PAROLES D'EXPERT

« Le hall d'entrée est un investissement très rentable ! Il donne l'image collective de l'immeuble. Il ne doit pas être trop exigü, on y côtoie ses voisins. »

OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Encourager la convivialité et le vivre-ensemble
- Favoriser le respect de l'intimité
- Proposer une gestion des déchets pratique, efficace et respectueuse de chacun

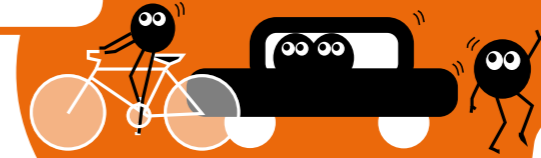


Projet de jardins potagers partagés en toiture de la résidence «Le Candide» à Vitry-sur-Seine (Agence Bruno Rollet)

Des stationnements pour toutes les mobilités

OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Favoriser l'usage des deux roues et les locaux dédiés en les rendant plus accessibles et fonctionnels



« Mon vélo est sur la terrasse, car dans le local vélo il n'y a rien pour l'attacher, et j'ai peur de me le faire voler. »



PAROLES D'EXPERT

« Il faut proposer une organisation des parkings plus souple : formules mixtes, silos, etc. »



Locaux vélos installés dans le coffre d'une ancienne banque du Spalding Building, Portland, USA

La mutualisation des stationnements automobiles doit être envisagée dès que possible. Elle permet en effet de limiter les surfaces nécessaires tout en répondant à des besoins complémentaires (pour les logements la nuit, pour les commerces et bureaux le jour). Différentes formes de parkings peuvent être expérimentées, telles que les parkings silos ou enterrés.

Les deux-roues motorisés sont de plus en plus prisés. Les opérations doivent prévoir les surfaces suf-

fisantes et les locaux adaptés pour leur stationnement distincts des stationnements vélos.

Le développement des transports en commun et modes doux est encouragé sur l'agglomération toulousaine. A l'échelle de chaque projet, la création de locaux vélos sécurisés, accessibles et attractifs en rez-de-chaussée des bâtiments est un élément essentiel pour favoriser cette dynamique.

Enfin, des espaces dédiés aux poussettes sont indispensables.

Une participation des habitants dans la durée

La prise en compte des besoins et attentes des futurs usagers des logements est un préalable essentiel mais insuffisant. La réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des habitants d'opérations livrées, les visites de courtoisie et les retours des services de gestion locative ou de vente sont autant de moyens de capitaliser les expériences pour améliorer la qualité des logements.

Il s'agit également d'informer et de sensibiliser les occupants aux spécificités de leur logement et aux

enjeux de développement durable. Les usagers doivent en effet être informés pour mieux s'impliquer, s'appropriier leur logement et en maîtriser le fonctionnement, mais aussi pour être sensibilisés aux bons gestes du quotidien.

La distribution de livrets «gestes verts» et d'entretien permet ainsi de communiquer sur les attitudes citoyennes à adopter. Ces brochures peuvent faciliter un usage optimisé des logements, et une économie de charges pour les habitants.



Un exemple de livret gestes verts édité par la FNH et l'Ademe



« Il faut vraiment penser l'accueil des nouveaux habitants et pas seulement une fois par an. »

OBJECTIFS DE QUALITÉ...

- Encourager la convivialité et le vivre-ensemble
- Favoriser le respect de l'intimité
- Proposer une gestion des déchets pratique, efficace et respectueuse de chacun

Une intensité maîtrisée grâce à la qualité

Pour accueillir les nouveaux habitants sur la métropole toulousaine, le rythme de construction doit être accéléré. La réalisation de ces opérations est l'occasion de constituer une offre variée en terme d'habitat (typologies, accessibilité) et d'activités (commerces en pied d'immeubles, équipements, etc.).

Les tissus constitués peuvent accueillir de nouvelles formes d'habitat diversifiées et insérées intelligemment : occupations de fond de parcelle, divisions d'habitation, surélévations, etc.

Le cadre de vie à l'échelle du quartier est par ailleurs une composante essentielle du bien vivre pour un habitant. La création de lieux de promenade, de ren-

contre et de jeux, en lien avec les projets participe à la qualité des ambiances et à la convivialité.

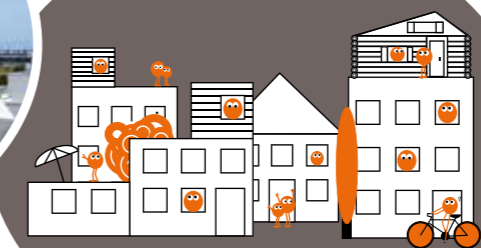
Un cadre végétal apporte également l'ombre et la fraîcheur indispensables au confort climatique en milieu urbain.

La proximité et l'accessibilité des activités et équipements permet enfin de répondre aux besoins immédiats des habitants en terme de services.

Plus compacte, plus animée, plus agréable, la «ville intense» de qualité est celle de la diversité des formes architecturales, de l'accès aisé aux services urbains, et des espaces publics confortables et agréables.



« Moi, j'ai toujours habité en appartement, à proximité de tout. J'aimerais en avoir un plus grand, et avec une belle vue. »



PAROLES D'EXPERT

« Il faut inventer de nouvelles formes urbaines permettant de densifier le tissu de faubourg toulousain sans dénaturer sa qualité. »

Projet BIMBY (Build In My Backyard), www.bimby.fr

