

Tirer les enseignements de l'évaluation socio-architecturale – avant liquidation ?

Amélie Flamand

À propos de : Jean-Michel Léger, *Ex Post. Une critique de l'architecture habitée*, Grâne, Créaphis, « Lieux habités », 2025, 526 p.

L'entrée de la sociologie en architecture a instauré une tradition d'analyse par les usages et les pratiques habitantes. Le dernier ouvrage de Jean-Michel Léger rend compte du délaissement de ce type d'évaluation dans la production du logement collectif français, pourtant toujours nécessaire.

À l'articulation d'une sociologie de l'habiter et de l'architecture, l'ouvrage *Ex Post. Une critique de l'architecture habitée* s'attache à tirer les enseignements de l'évaluation socio-architecturale de dix opérations de logements, emblématiques, sinon expérimentales. Quelles leçons pouvons-nous à notre tour retenir de cette mise en perspective et quelle capitalisation des connaissances ? Trois dimensions retiennent tout particulièrement l'attention.

Le logement social, c'était mieux avant

Sociologue au laboratoire de l'École nationale supérieure d'architecture de Belleville, l'IPRAUS, pendant toute sa carrière, Jean-Michel Léger propose dans ce livre une relecture critique de ses nombreux travaux attachés à l'architecture habitée, publiés depuis les années 2000 (Léger 2002, 2006 et 2013).

Dix opérations de logements sociaux, individuels, intermédiaires et collectifs, impliquant une douzaine d'agences d'architecture reconnues dans le domaine de la conception – Alvaro Siza, Jean Nouvel, Poitevin et Raynaud, Lewis et Potin + Block, Lacaton et Vassal, Ban et de Gastines, Henri Ciriani, Diener & Diener, Édith Girard, Herzog & de Meuron –, réalisées entre 1977 et 2008, en Europe (France, Portugal, Suisse, Pays-Bas), sont observées, appréhendées et appréciées à l'aune de leurs conditions de production, de leurs spécificités typologiques et architecturales, et des usages et appropriations qui en sont faites.

Les matériaux d'enquête mobilisés dans l'ouvrage sont riches (entretiens avec les habitants et les acteurs, plans, relevés habités, photographies, revue de littérature sur les opérations étudiées et l'histoire du logement) et permettent de rentrer avec finesse dans la compréhension des processus de conception et des modes d'habiter.

Cet ouvrage offre une suite au bilan de « l'architecture nouvelle » déjà dressé par Jean-Michel Léger en 1990 dans *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*. Avec ce nouveau volume, il contribue, ce faisant, à une sorte d'étude longitudinale de la production architecturale remarquable et/ou remarquable en matière de logement collectif, si ce n'est social, en France et en Île-de-France tout particulièrement, sur une cinquantaine d'années, de 1970 à 2010.

Malgré l'injonction de l'auteur à refuser, dès les premières pages, toute « nostalgie », on ne peut que constater la fin de « l'âge d'or » que ces décennies ont constitué, et souligner, depuis, avec d'autres (Girometti-Leclercq 2021), la dégradation qualitative et quantitative de la production du logement, et du logement social en particulier, du fait notamment d'une logique de marchandisation (Gimat, Le Bon-Vuylsteke et Marot 2021) et d'un désengagement de l'état.

Les opérations observées et dont l'ouvrage témoigne ont la vertu de rappeler que d'autres logements sont possibles : des logements plus grands (Lacaton et Vassal, Cité Manifeste à Mulhouse et Foundation5+, « Reims Dauphinot ») ; plus diversifiés en termes de distribution et de typologie (Diener & Diener, rue de la Roquette, Paris), plus extra-ordinaires au regard de leur écriture architecturale et de leur esthétique (Lewis et Potin + Bock, Cité Manifeste, Mulhouse ; Herzog & de Meuron, rue des Suisses, Paris) ; plus (sup)portés dans le cadre de jeux d'acteur complexes. Le récit détaillé et minutieux des opérations de Malagueira à Evora (Portugal), conçues par l'architecte Alvaro Siza, et de la Cité Manifeste à Mulhouse portée par le directeur de la Somco, Pierre Zemp, nous permet tout particulièrement de prendre la mesure des engagements forts et nécessaires des maîtres d'œuvre comme des maîtres d'ouvrage pour faire aboutir des projets d'ampleur, qui bouleversent, réinterprètent, hybrident et transforment les codes architecturaux, économiques et règlementaires du logement social et de l'habitat individuel.

Or, quels acteurs s'engagent encore, aujourd'hui, en faveur d'un logement social, de qualité ?

Pour une évaluation de l'architecture

Cet ouvrage est le fruit de l'engagement d'un chercheur ayant fait de l'évaluation socio-architecturale son sujet d'étude principal. Marqué par le sociologue Henri Raymond, Jean-Michel Léger fait partie des acteurs majeurs de cette branche de la sociologie urbaine et de l'habitat qui se déploie progressivement à partir de la fin des années 1960 dans les laboratoires des écoles d'architecture. L'arrivée autour de 1968 des sciences humaines, et de la sociologie en particulier, au sein des « unités pédagogiques d'architectures », ouvre la voie à l'examen critique du logement à l'aune des pratiques, usages et représentations des habitants. Par l'élaboration d'une méthodologie d'analyse compréhensive, de nouvelles grilles de lecture et de nouvelles perspectives s'ouvrent. Il s'agit d'appréhender le sens social de la production architecturale, et de défendre le principe de la compétence des usagers. Dès 1969, l'étude de terrain sur l'évolution du lotissement expérimental conçu par Le Corbusier à Pessac, menée par Philippe Boudon et Claude Nedelec, témoigne de l'intérêt de combiner l'approche d'un architecte et celle d'un sociologue, compétents pour recueillir et interpréter la parole des habitants (Boudon 1985). Des dizaines d'évaluations socio-architecturales ont, depuis, été réalisées pour le compte du PUCA (Plan urbanisme construction architecture), dont un certain nombre font date (Moley 1979 ; Eleb et Châtelet 1998). Le relevé habité et l'entretien semi-directif se sont affirmés comme les outils centraux de cette méthode (Pinson 2016), mettant au cœur de l'évaluation le critère de l'usage par l'analyse de l'espace habité ou des discours. Jean-Michel Léger fait partie de ces chercheurs qui ont marqué cette « sociologie des usages » au travers de ses nombreux travaux, remobilisés dans cet ouvrage somme.

Ce recul critique sur plus de trente ans d'évaluation socio-architecturale est l'occasion d'en proposer une définition et d'en préciser le rôle. L'évaluation consiste ainsi à questionner l'usage de la production architecturale à partir d'un regard tiers qui mène l'enquête auprès des usagers, des habitants, à partir du postulat qu'ils développent un savoir pratique propre, qu'il s'agit de mettre en évidence. L'évaluateur, pour Jean-Michel Léger, doit donc assumer une position de jugement porté à l'encontre de choix architecturaux, discutables, problématiques, à l'aune des

pratiques, habitudes et habitus des habitants. L'avis donné doit accompagner « le politique pour poursuivre, arrêter ou réorienter une politique, le maître d'ouvrage pour reconduire ou renoncer à telle initiative architecturale » (p. 269).

Cet ouvrage livre ainsi un certain nombre de critiques franches, comme lorsqu'il dénonce les « planchers de camion » (p. 412) fait de panneaux de lamelles de bois collées de qualité médiocre et industrielle (OSB) dans l'opération de Poitevin et Raynaud de la Cité Manifeste, qui relèvent « d'un appauvrissement esthétique » (p. 412) et produisent un défaut majeur en termes d'isolation acoustique. Inversement, Jean-Michel Léger n'hésite pas à donner des bons points, en particulier à l'opération de Lacaton et Vassal de la Cité Manifeste, pour l'économie de leur projet et pour les qualités de la serre horticole détournée, devenue un espace en plus, facilement appropriable par les habitant-es, aux compétences thermiques appréciables.

Car si l'architecture est d'intérêt public¹, elle peut et doit être soumise à critique, à évaluation, à discussion, pour tendre toujours et encore vers une production de qualité (Biau et Lautier 2009). Mais encore faut-il en avoir les moyens. Et Jean-Michel Léger de souligner le déclin des commandes d'évaluation socio-architecturale de la part du PUCA comme des réponses à Appel à manifestation d'intérêt pour évaluation des laboratoires de recherche (p. 278 à 280), dans un contexte où la critique semble de plus en plus difficile à se faire entendre².

L'architecture ne fait sens qu'habitée, pas monitorée

Désormais toutes les attentions se portent sur les performances énergétiques et l'analyse du cycle de vie d'un édifice, appelant à monitorer les opérations de logements et modes d'habiter plutôt qu'à se préoccuper des usages. Pourtant, cet ouvrage rappelle toute la richesse d'une évaluation qualitative qui s'appuie sur une compréhension fine des pratiques, codes, valeurs, représentations, affects des habitants, les seuls à se saisir d'une architecture et à l'éprouver, mettant en œuvre leur agentivité. Les différents cas de figure étudiés, à une échelle fine, racontent notamment les capacités de négociation et d'arbitrage des habitants à même d'adhérer, au regard de la production ordinaire du logement social, à des dispositifs architecturaux hors normes. Jean-Michel Léger souligne ainsi leur « bonne volonté culturelle » (p. 433) à la condition « de gratifications ». Autrement dit, les habitants confrontés à des propositions spatiales, typologiques, esthétiques éloignées de leurs habitus savent s'en accommoder parce qu'ils bénéficient en retour d'un logement aux qualités extraordinaires éloignant le stigmate du HLM. Ils savent aussi remettre en cause explicitement et au moyen de détournement de l'espace des logements qui, une fois habités, contreviennent trop fortement à leurs codes culturels et usages. Il en va ainsi de la « flexibilité des logements » (leçon 4), difficilement (jamais) effective, ou de l'ouverture spatiale imposée par la typologie du loft contrevenant à l'individualisation des habitants comme à leur quête d'intimité.

Ainsi, la grande qualité du travail mené par Jean-Michel Léger est bien de se positionner de manière équilibrée, à l'articulation d'une sociologie de l'architecture et de l'habitat. Il rend compte, tout à la fois, d'une compréhension des conditions de conception et de production de l'architecture du logement en s'intéressant aux maîtres d'œuvre, d'ouvrage, et au contexte économique, politique et réglementaire. Il porte aussi une attention fine aux usages, pratiques, goûts et représentations des habitants, qui ont, selon lui, et malgré tout, « le dernier mot » (p. 11) pour porter un regard sur l'architecture habitée.

¹ Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

² <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/le-point-culture/les-midis-de-culture-le-point-culture-emission-du-jeudi-11-septembre-2025-4273937>.

De nombreux autres sujets sont abordés dans cet ouvrage foisonnant, qui manque peut-être parfois de concision. On aimerait ainsi pouvoir engager la discussion sur un paradoxe qui émerge dans les dernières pages. Comment tenir aujourd’hui, mais surtout demain, l’impératif de frugalité urbaine et architecturale qu’impose notre nouvelle condition écologique, tout en répondant au besoin en surface et en espace des habitants, du fait notamment de l’internalisation de pratiques (télétravail, loisirs), du déploiement de nombreux usages discrets relevant du travail domestique, ou bien encore de modes d’habiter transformés par la saisonnalité et les conditions climatiques bouleversées.

Bibliographie

- Biau, V. et Lautier, F. 2009. « La qualité architecturale. Acteurs et enjeux », *Cahiers Ramau*, n° 5.
- Boudon, P. 1985. *Pessac de Le Corbusier, 1927-1967. Étude socio-architecturale*, Paris : Dunod.
- Eleb, M. et Châtelet, A.-M. 1998. *Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d’aujourd’hui*, Paris : Éditions de l’Épure.
- Gimat, M., Le Bon-Vuylsteke, M. et Marot, B. 2021. « Les ménages modestes victimes de la vente des logements sociaux ? Retour sur trois expériences européennes », *Métropolitiques*, URL : <https://metropolitiques.eu/Les-menages-modestes-victimes-de-la-vente-des-logements-sociaux.html>.
- Girometti, L. et Leclercq, F. 2021. *Rapport de la mission sur la qualité du logement. Référentiel du logement de qualité*.
- Léger, J.-M., Guth, S. et Trivière, F.-X. 2013. *Analyse-évaluation. La Cité Manifeste à Mulhouse*, Paris : Éditions du PUCA.
- Léger, J.-M. 1990. *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Grâne : Créaphis.
- Léger, J.-M. 2002. « Rêver, expérimenter, rectifier/comprendre : les aventures de la “Bande active” (Yves Lion architecte) », *Lieux communs – Les Cahiers du LAUA*, « Lire et dire l’architecture », n° 6, p. 19-46.
- Léger, J.-M. et Decup-Pannier, B. 2006. *Europain 3. Rue du Mont-d’Arène, Reims. Évaluation socio-architecturale*, GIP L’Europe des projets architecturaux et urbains.
- Léger, J.-M. 2006. *Yves Lion, logements avec architecte*, Grâne : Créaphis.
- Moley, C. 1979. *L’Innovation architecturale dans la production du logement social. Bilan des opérations du plan-construction 1972-1978*, Paris : Ministère de l’Environnement et du Cadre de vie.
- Pinson, D. 2016. « L’habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l’espace construit et son appropriation », *Espaces et sociétés*, n° 164-165. URL : <https://shs.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2016-1-page-49?lang=fr>.

Amélie Flamand est sociologue, maîtresse de conférences à l’ENSA Clermont-Ferrand, UMR Ressources. Ses travaux portent sur les enjeux spatiaux, sociaux, environnementaux et politiques qui s’ancrent dans la sphère de l’habiter. Elle codirige depuis 2021 une recherche pluridisciplinaire portant sur les cités ouvrières Michelin dans la métropole clermontoise, en interrogeant la place de ce patrimoine, matériel comme immatériel, au regard des enjeux écologiques qui traversent la ville du XXI^e siècle.

Pour citer cet article :

Amélie Flamand, « Tirer les enseignements de l'évaluation socio-architecturale – avant liquidation ? », *Métropolitiques*, 2 avril 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/Tirer-les-enseignements-de-l-evaluation-socio-architecturale-avant-liquidation.html>.

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2276>.