



(R)éveillons nos pratiques



La Co-Lab'

Lab' d'intelligence collective
Ville & Processus



Le 28 juin 2022
Lyon



Avec le soutien de :



Ce programme
d'action est
cofinancé par
l'Union européenne

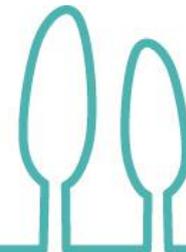


Ordre du jour

- **Tour de table – 15'**
- **Synthèse des entretiens – 30'**
- **Inspiration – 30'**
- **Idéation collective – 60'**
- **Feedback – 15'**

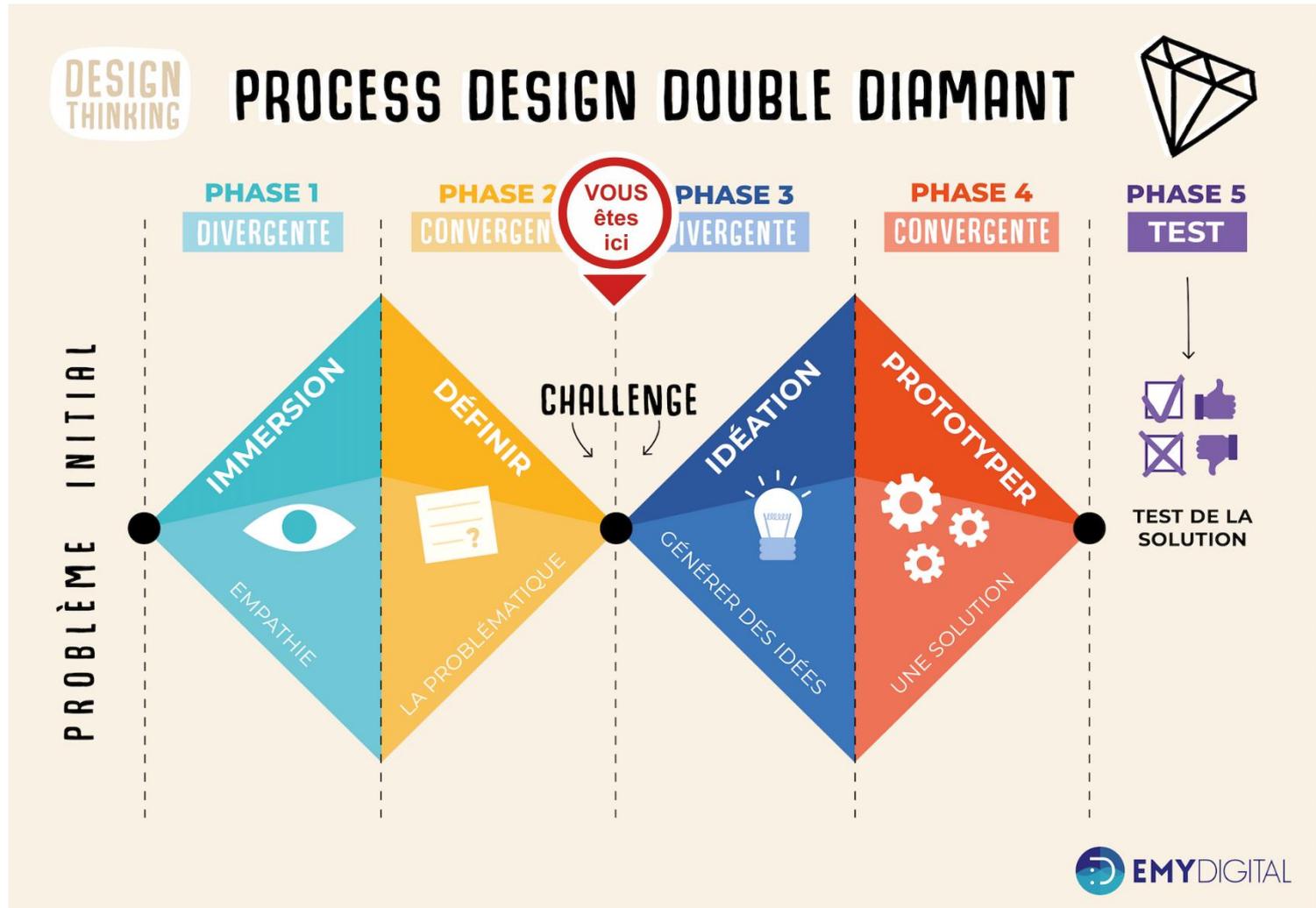


TOUR DE TABLE





Processus design thinking



SYNTHÈSE DES ENTRETIENS





Synthèse des entretiens

6 personnes interrogées

- Yann Seyfritz, Direction technique et Viktoria Fontanel, Direction développement, **FONTANEL Immo**
- Justine Denfer, Développement immobilier, **LinkCity**
- Marc Gabrici, Chef de projet aménageur **D2P**
- Camile Leclercq, responsable d'opération, **Grand Lyon Habitat**
- Bastien Roy, Directeur montage et production, **Bouygues immo**
- Ludovic Boespflug, Directeur général délégué, **Quartus**



Synthèse des entretiens

L'habitat idéal

Aménagement parties privatives

- Typologies variées
- + de surface et hauteur sous plafond
- Espaces modulables, évolutifs, appropriables,
- Accès à l'extérieur,
- Attention particulière à la lumière naturelle et au son (principaux sens sollicités)
- Co-conception avec les habitants

Energie / carbone

Aménagement parties communes

- Espaces de convivialité. Jardins utilisables et vivables (et non plus ornementaux)
- Lieux communs comme des lieux de convivialité et de partage (locaux vélos, poubelles, coursives, boîtes aux lettres...)
- Suivi des consommations
- Accompagnement des usagers après la livraison pour une utilisation frugale
- Mixte constructif pour le choix des matériaux



Synthèse des entretiens

Freins et facteurs de succès

- Les freins :
 - **Prix du foncier** = perte de qualité pour le logement. Encore plus prégnant dans le diffus
 - **Timing** : le temps de la concertation est perçu comme « trop » long pour un projet immobilier
 - Le manque de **formation des élus**
 - **La réhabilitation** n'est pas avantagée par les aides fiscales contrairement au neuf alors qu'on doit réduire les constructions neuves x3 dans 10 ans
 - **Procédé d'acquisition** dans le social : temps très court qui pousse à faire de mauvaises estimations de coût des travaux
 - En réhab ancien protégé : contraintes liées à **l'ABF**
 - Crainte de la charge de travail liée à la **gestion de lieux partagés**
 - **Convaincre en interne** (les métiers de la promotion) **et externe** (les élus et services)
 - **Acceptation / intérêt des usagers finaux**
 - Les facteurs de succès :
 - Le soutien politique
 - Attentes exprimées clairement dès le départ par les élus
 - Engagements forts du promoteur + partenaires engagés et pluridisciplinaires
 - Une solution pourrait être d'attendre d'avoir les usagers AVANT que de commencer les travaux.
-



Synthèse des entretiens

Les besoins

- Comment innover dans un contexte tendu entre **prix du foncier élevé et besoin (légitime) de plus grande surface** par les habitants ?
 - Comment adapter les nouvelles tendances (lieux partagés, espaces modulables etc.) à **l'habitat social** ?
 - Trouver de **nouvelles idées** pour insuffler un nouveau système
 - Pouvoir se projeter sur des **solutions concrètes**
 - **Partage d'expérience**, se remettre en question
 - REX / benchmark des expériences passées et réalisées sur la **prise en compte des usages dans la conception** des projets.
-



INSPIRATION





ADEQUATION (Paris) – 30 mai 16h30-18h

Atelier sur Qualité des logements : l'intelligence collective peut-elle battre le règlement ?

Intervenants :

- Sylvain Grisot, Dixit.net
- Anne Fraisse, Urbain des Bois (filiale d'Icade promotion dédiée à la construction bois)
- Susanne Eliasson, Architecte Associée GRAU
- Antoine Desbarrieres, CERQUAL QUALITEL
- Emmanuelle Quiniou, Urbaniste

Une donnée : la faible part actuelle des T2 de plus de 45 m²

Un cas concret : la structure bois en conflit avec les plafonds de hauteur

A débattre: les services et les usages partagés sont-ils un gage de qualité ?



Inspiration 2

UrbaLyon : La crise sanitaire et le logement

Janv. 2021

Enquête auprès des habitants de l'aire métropolitaine lyonnaise, enseignements :

- « La **taille des appartements a été un critère central** du vécu des ménages pendant le confinement. Alors qu'à typologie constante **les surfaces dans le neuf sont de plus en plus petites**, comment inverser la tendance dans un contexte de tension forte du marché ? »
- Même constat sur les **espaces extérieurs** : « compte-tenu des coûts du foncier et de la tension sur les marchés immobiliers, comment les normes constructives pourraient-elles évoluer pour permettre à tous l'accès à un espace extérieur, qu'il soit privatif ou partagé ? »
- « Comment **faire évoluer les formes urbaines** dans l'agglomération afin d'intégrer une proximité **renforcée de la nature**, quel que soit le type de l'habitat ? » quid de la ville du quart d'heure ?
- Comment généraliser **l'habitat inclusif** pour les personnes âgées ?
- La **précarité des étudiants** exacerbée pendant la crise
- La question de la **maîtrise foncière** comme clef de voûte de la ville abordable et agréable



Inspiration 3

Livre blanc de l'habitat – Métropole de Lyon

- Travail partenarial avec les habitants pour définir leurs attentes vis-à-vis de l'habitat
- Travail également avec les professionnels de l'immobilier et de la construction





Inspiration 4

CDC Habitat : Hackathon des territoires

Pourquoi : répondre aux enjeux liés aux nouveaux besoins et nécessité de construire sobre et durable (RE2020 et loi Climat)

Objectif : faire ressortir des innovations qui vont faire l'objet d'expérimentation
1 problématique par région :

- **Sud ouest** : quel habitat intergénérationnel durable concevoir pour permettre aux résidents de s'épanouir ?
 - **Bassin francilien** : comment l'offre de logement social peut répondre aux besoins et aux usages des jeunes ?
 - **Grand ouest** : imaginons la safe résidence / quelles innovations pour garantir la tranquillité résidentielle et rassurer les habitants face aux enjeux sécuritaires ?
 - **AURA** : comment concilier un logement frugal et abordable
 - **Conseil scientifique des usagers des logements** (sorte de partage des expertises entre bailleurs, acteurs de la filière bâtiment) pouvant être sollicité à toutes les phases d'un projet. Partage de culture habitant, MOA et MOE
 - Guides outils bonnes pratiques : identification des acteurs locaux, producteurs locaux de matériaux bio et géo sourcés
 - Baromètre de la frugalité qui produit des indicateurs tout au long de la fabrication du logement
 - **Wikipedia des logements frugaux et abordables pouvant être répliqué**
 - **PACA Corse** : comment adapter l'habitat de demain à l'épreuve du CC ?
 - **Nord-Est** : Comment produire des logements évolutifs et abordables ?
-



Regroupement des thématiques évoquées

Qualité d'usage

Réglementation et prix du foncier

Logements abordables

HABITAT (DE DEMAIN)

Vivre ensemble

Adaptation au changement climatique

Faire avec les habitants

Conception / réhab frugale



PROBLÉMATIQUE





Problématique

« Comment pourrions nous... »

- 1) Chacun formule la question à laquelle le workshop doit répondre par rapport aux attentes exprimées lors des entretiens
- 2) Regroupement des problématiques
- 3) Votes

Structurer la question ainsi :

“ HMW + _____ (verbe d'action)
+ _____ cible (persona)
+ _____ (besoin)
+ _____ (bénéfice) ? ”

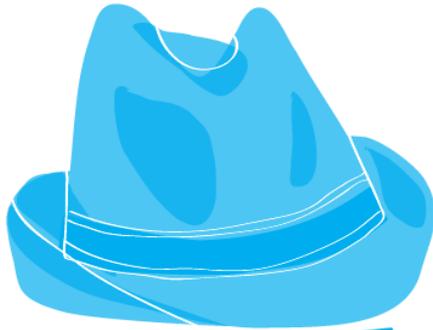


IDÉATION

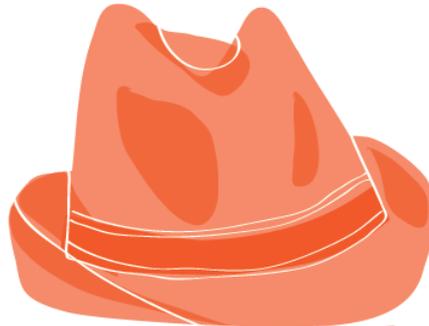




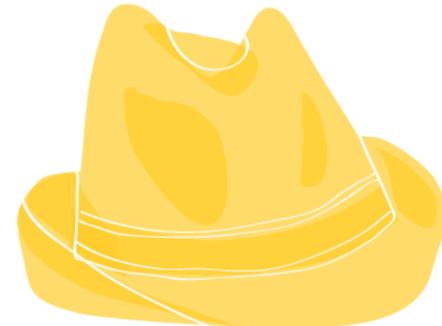
Les chapeaux de Bono



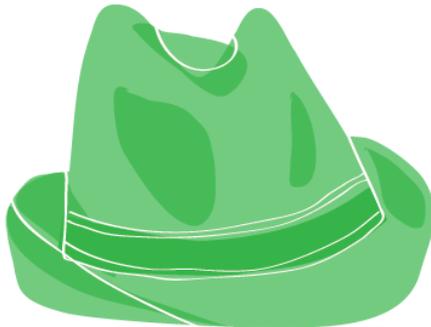
PROCESSUS



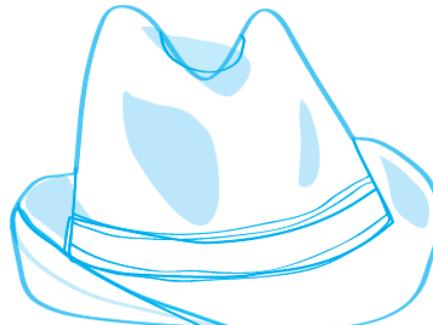
INTUITION



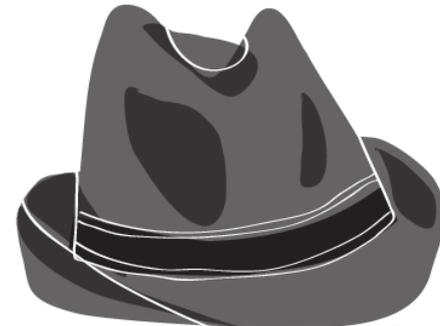
OPTIMISME



CRÉATIVITÉ



INFORMATION



JUGEMENT





Les chapeaux de Bono



(Neutralité)

Le penseur énonce des faits purement et simplement.

La personne alimente le groupe en chiffres et en informations.

C'est l'image de la froideur de l'ordinateur et de celle du papier. C'est le goût de la simplicité : le minimalisme.

Exemple de question à poser :

Quelles sont les informations dont nous disposons?

Les faits?

Quelles informations nous manquent?

Récapitulons les faits issus de la biblio et des entretiens





Les chapeaux de Bono



(créativité)

CRÉATIVITÉ

Idées en termes de :

- **Format**
- **Intervenants**
- **Sujets**
- **Titre**

Le penseur provoque, recherche des solutions de rechange.

Il s'inspire de la pensée latérale, d'une façon différente de considérer un problème. Il sort des sentiers battus et propose des idées neuves.

C'est la fertilité des plantes, la semence des idées.

Exemple de question à poser :

Comment faire autrement?

Quelles nouvelles idées, quelles alternatives?





Les chapeaux de Bono



JUGEMENT

Que veut-on éviter ?

(critique négative)

Le penseur fait des objections en soulignant les dangers et risques qui attendent la concrétisation de l'idée.

C'est l'avocat du diable!

C'est la prudence, le jugement négatif.

Exemple de question à poser :

Quels sont nos manques, nos faiblesses?

Quels sont les risques?

Qu'est-ce que ce projet peut générer comme effets négatifs?

Dans le pire des cas, qu'est-ce qui pourrait arriver?





Les chapeaux de Bono



OPTIMISME

(critique positive)

Le penseur admet ses rêves et ses idées les plus folles.
Ses commentaires sont constructifs et tentent de mettre en action les idées suggérées par les autres membres du groupe.

C'est le soleil et l'optimisme.

Exemple de question à poser :

Quelles sont nos forces?

Qu'est-ce qui marche bien?

Quelles sont les opportunités?

Quels avantages cela peut nous apporter?

Dans l'idéal, quels effets positifs en attendre à long terme?

- **Que veut-on maximiser ?**
- **Quels sont les points forts du réseau VAD ?**
- **Quels effets positifs de l'évènement ?**





Les chapeaux de Bono



INTUITION

(les émotions)

Que pensez-vous de ce que nous avons fait ressorti comme idées ?

Le penseur rapporte ses émotions, sentiments, intuitions et pressentiments. Il n'a pas à se justifier auprès des autres chapeaux. C'est le feu, la passion, l'intuition.

Exemple de question à poser :

Quelle est mon intuition pour la suite?
Qu'est-ce que je ressens ici et maintenant?





Les chapeaux de Bono



PROCESSUS

(organisation de la pensée)

C'est le meneur de jeu, l'animateur de la réunion qui canalise les idées et les échanges entre les autres chapeaux.

Il pose le cadre de départ et la synthèse de fin.
C'est le bleu du ciel qui englobe tout.

Exemple de question à poser :

Quel est l'objectif?

Quelle séquence de chapeaux?

Qu'est-ce qu'on retient de cette séquence?

Quelles priorités?

Quel plan d'action pour la suite?

- **Priorités**
- **Combien de temps ?**
- **Séquences du workshop**
- **Participants**
- **Intervenants**
- **Partenaires**



FEEDBACK





Feedback

- Qu'avez-vous pensé de ce mode de fonctionnement ?
- Qu'avez-vous apprécié ?
- Qu'est-ce que vous amélioreriez ?

