

Programme *Logement Design pour tous*

PUCA



Repenser la conception des logements s'impose aujourd'hui pour répondre aux défis de notre société : exigences de mixité sociale et générationnelle, vieillissement de la population, mutations des structures familiales, fragilités de certaines populations, nouvelles exigences réglementaires... D'importants changements dans les modes de vie sont également à l'œuvre; ils s'accompagnent de nouveaux usages et besoins, en particulier pour prendre en compte la diffusion du numérique et les exigences du développement durable.

Dans ce contexte, rénover et construire le logement à partir de l'usage devient une démarche incontournable : ainsi la conception des espaces des logements est-elle questionnée : normes de confort, surface des logements et des pièces, distribution, agencement, équipements, mobiliers, qualités d'ambiance, ergonomie, évolutivité, services... La question peut paraître orienter les efforts vers le neuf, mais elle se pose également avec acuité dans l'existant au vu de la vétusté ou de l'inadaptation d'un nombre considérable de logements.

Le cœur du programme *Logement Design pour tous* est d'encourager cette recherche de qualité d'usage de l'habitat. Il s'agit d'explorer de nouvelles pistes pour une conception renouvelée des logements à coût et qualité maîtrisés, de susciter l'émergence de projets ambitieux et de tester des solutions innovantes sur des opérations de logements, dans le neuf et dans l'existant.

Le déroulement du programme



Lancé par le PUCA en mai 2009, à la demande du Ministre du Logement, le programme *Logement Design pour tous* se développe autour de quatre thématiques :

- Modes de vie et logements des jeunes
- Vieillesse de la population et habitat
- Accessibilité et espaces du logement
- Logement numérique

Logement Design pour tous se déroule en trois phases : des ateliers thématiques ; des recherches appliquées ; des réalisations expérimentales.

- **Des ateliers** destinés à faire se rencontrer les professionnels (maîtres d'ouvrage, concepteurs, industriels, collectivités locales, chercheurs, usagers...) afin d'engager des réflexions croisées et dégager ensemble des axes de recherche et d'expérimentation.

Les deux premiers ateliers, « Modes de vie et logements des jeunes » et « Vieillesse de la population et habitat », se sont déroulés respectivement les 6 juillet et 25 novembre 2009 ; les compte-rendus sont disponibles sur www.design-puca.fr

Les deux autres ateliers auront lieu à la Maison de l'Architecture en Ile de France à Paris :

- *Logement numérique* : 15 mars 2010
- *Accessibilité et espaces du logement* : 31 mai 2010

- **Des recherches** qui porteront sur des approches sociologiques, des approches techniques ou des concepts prospectifs, dans le cas où les réflexions menées dans le cadre des ateliers pointeront des lacunes sur quelque aspect des thématiques traitées.

Deux recherches exploratoires sont actuellement en cours. La première est menée par Christian MOLEY sur les « Conceptions actuelles de l'habitat (2000-2010) » ; elle vise à interroger le contexte de conception et la production du logement public ou privé des dix dernières

années, et son évolution, notamment dans sa dimension économique, de l'échelle du logement proprement dit à l'échelle des relations de l'opération avec l'espace public. La seconde recherche, « L'habitat : contemporain, spécifique, adaptable, 1995-2010 », dirigée par Monique ELEB, s'inscrit dans la tradition de l'évaluation de la production du logement au regard de l'évolution des modes de vie. Elle interroge les changements remarquables de notre société dans la dernière décennie et les conséquences qui conduisent ou devraient conduire à restructurer le logement.

- **Des réalisations expérimentales**, à partir des débats issus des ateliers et des travaux de recherche seront menés avec des maîtres d'ouvrage publics et privés afin de mettre en œuvre des solutions innovantes en termes de conception, d'agencement, d'équipement, de mobilier ou de services... Elles prendront la forme d'opérations de logements neufs et en réhabilitation, dans l'individuel et le collectif.

Pour en savoir plus

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr>

www.design-puca.fr

Contacts

Virginie Thomas : virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

Christophe Perrocheau : christophe.perrocheau@i-carre.net

RENCONTRE «LOGEMENT DESIGN POUR TOUS»

Cité du design
3, rue Javelin Pagnon
42000 Saint-Etienne
www.citedudesign.com

Une rencontre organisée par le PUCA et la Cité du Design en novembre 2010, dans le cadre de la Biennale du Design, marquera le lancement de la phase opérationnelle du programme. Cette manifestation, au cours de laquelle seront présentés les thèmes de recherche et d'expérimentation issus des réflexions menées dans le cadre des quatre ateliers, sera l'occasion de nombreux événements : visite de la Cité du Design, exposition, publications...

Atelier

« Modes de vie et logements des jeunes »

Comment mieux répondre aux nouveaux besoins de logements des jeunes, et aux exigences des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires par des solutions innovantes (qualité architecturale, qualité d'usage et de confort, modalités de gestion innovantes, excellence énergétique, performance environnementale, efficacité économique et sociale...)?

La question se pose avec acuité tant pour les étudiants que pour les jeunes travailleurs. La population étudiante a très fortement évolué sous l'effet de trois phénomènes : la massification des populations ayant accès à l'enseignement supérieur, la diversification et l'internationalisation de l'offre universitaire, l'allongement de la durée des études. D'autre part, la porosité entre étudiants et jeunes travailleurs va croissante (étudiants contraints de travailler pendant leurs études, reprise d'études après une activité professionnelle, stages longs, années de césure...). Ces évolutions invitent, au regard des difficultés d'accès au logement, à réfléchir à leurs répercussions sur la conception du logement des jeunes, conséquences qui n'ont pas toujours été suffisamment anticipées.

La décohabitation : un enjeu social

La question de l'accès au logement pour les jeunes est liée à la question de la décohabitation, c'est-à-dire au départ du domicile familial. Cette décohabitation revêt une importance toute particulière dans le passage à la vie adulte et la construction identitaire des jeunes. Mais, au-delà de cet aspect, l'accès à un logement indépendant pour les jeunes est un enjeu social qui interpelle fortement les politiques publiques.

Pour les étudiants, tout d'abord, la décohabitation est, dans de nombreuses situations, une nécessité qui résulte de l'obligation d'aller vivre sur le lieu d'étude quand celui-ci est trop éloigné du domicile familial. L'inégale répartition de l'enseignement supérieur sur le territoire est à l'origine de ce phénomène dont elle accentue la nécessité pour certaines populations. D'une part, les formations sont beaucoup plus concentrées géographiquement que les études secondaires (inexistantes en milieu rural, limitées dans les villes moyennes). D'autre part, plus les études sont sélectives, plus elles tendent à être rares, concentrées à Paris intra muros et dans les grandes métropoles

régionales. La spécialisation des Masters issus de la réforme LMD accentue ce phénomène et rend de plus en plus nécessaire la migration des étudiants. Cette répartition inégale de l'offre d'études supérieures sur le territoire est à mettre en relation avec la distribution géographique inégale des groupes sociaux. Ce sont les bacheliers issus des quartiers populaires ou des zones rurales qui se trouvent le plus souvent dans la nécessité de dé-cohabiter, sous peine de limiter leurs choix et leurs projets à une offre d'enseignement supérieur de proximité restreinte, limitée le plus souvent aux études en filières courtes.

Pour les jeunes en recherche d'emploi, la décohabitation peut permettre d'avoir accès à un bassin d'emploi plus important, avec une augmentation considérable des opportunités de trouver un travail. La persistance d'un chômage des jeunes important rend d'autant plus nécessaire l'accès à un logement autonome. De plus, l'allongement de la phase de transition professionnelle multiplie les situations de jeunes qui démarrent leur vie professionnelle par de successifs contrats à durée déterminée. Cette situation n'est pas sans lien sur la demande d'un marché du logement adapté à des jeunes en forte mobilité et dans la nécessité de dé-cohabiter pour des périodes relativement courtes.

Entre étudiants et jeunes travailleurs : une relative porosité, des problématiques d'accès au logement communes

On constate désormais une porosité des frontières entre étudiants et jeunes travailleurs. Aujourd'hui, près de la moitié de l'ensemble des étudiants inscrits exercent une activité rémunérée pendant l'année universitaire¹. Au moins les trois quarts des étudiants exercent au moins un petit job pendant l'été et/ou l'année universitaire ; l'Observatoire de la Vie Etudiante estime à 120 000 le nombre d'étudiants qui exercent au minimum à mi-temps une activité salariée sans rapport avec leurs études (serveur de café, employé de commerce...). De plus, le développement des emplois précaires en début de carrière professionnelle ajoute à ce brouillage des frontières. Il faut additionner à cela les reprises d'études et le développement des situations intermédiaires (stages longs, années de césure, formation en alternance...).

(1) Les données sont issues de l'enquête « condition de vie » menée par l'Observatoire de la Vie Etudiante en 2006



Table ronde
« Modes de vie et logements des jeunes »

La population estudiantine a considérablement évolué ces dernières décennies sous l'effet notamment de l'allongement de la durée des études et de la déconnexion des étapes du passage à la vie adulte. La démocratisation scolaire opérée dans les années 1980-1990 a, de fait, augmenté la durée moyenne des études pour les jeunes. De plus, le schéma d'harmonisation européenne de l'enseignement supérieur (LMD) participe au prolongement des études chez les jeunes adultes.

Olivier Galland parle à ce sujet « d'allongement de la jeunesse ». Il faut ajouter à cela le fait que la fin des études, le début de la vie professionnelle, le départ de chez les parents et la vie en couple sont des indicateurs de l'entrée dans la vie adulte qui ne sont plus synchrones, mais s'étendent sur des périodes de plusieurs années. La multiplication des stages rajoute à ce brouillage des frontières entre étudiants et jeunes travailleurs.

Par ailleurs, il faut souligner la place des jeunes sur les marchés locaux de l'habitat. Le marché du petit logement est souvent l'objet de concurrence entre les différents publics (étudiants, jeunes travailleurs, célibataires...). D'où l'importance de situer la question du logement des jeunes dans les marchés locaux de l'habitat.

Qu'ils soient étudiants ou jeunes travailleurs, la recherche d'un logement est particulièrement difficile en raison du montant élevé des loyers et de la frilosité des bailleurs qui redoutent les impayés et les troubles de voisinages et qui réclament souvent des garanties excessives. L'augmentation de l'offre de petits logements à coûts maîtrisés sur certains territoires et le développement d'une offre spécifique, de type résidences pour jeunes, pourraient permettre d'améliorer la situation des jeunes face au logement.

Développer l'offre, c'est également parvenir à mobiliser et restructurer le parc immobilier existant (dédié ou non, comme en témoigne le programme de restructuration de casernes). Sur quel type de bâti est-il opportun d'intervenir et suivant quels procédés ? Quelles adaptations concrètes (infrastructures matérielles, services...) doivent être envisagées pour répondre à l'évolutivité des besoins ? Comment concevoir un parc, et ses modalités de gestion correspondante, qui permette de répondre aux besoins d'une population diversifiée en forte mobilité ?

Architecture et logements des jeunes : comment réinventer ?

Les modes de vie des jeunes ont considérablement changé en deux décennies : développement des équipements liés à la communication, forte demande de vie communautaire, émergence de la sensibilité écologique, cohabitation.... Ces évolutions ont des incidences dans les modes d'habiter, souvent négligées dans les programmes qui leur sont destinés, que ce soit en réhabilitation, en rénovation ou dans le cas de constructions neuves.

La typologie du « logement étudiant » se fonde sur deux principaux types de commandes : pour le privé, sur le principe de la résidence hôtelière (type estudiantines...), pour le public, sur celui du logement « CROUS ». Or ces deux cas de figure ne représentent qu'une minorité des solutions adoptées par les jeunes pour se loger. Les faits montrent que cette typologie n'épuise pas la multiplicité des situations. Dans un tel contexte, l'éventuel problème du « logement étudiant » rejoint le problème plus global du « logement des jeunes ».

S'il n'existe plus de profil type, le paradigme du logement type est également devenu obsolète. Afin de tenir compte de la diversité des profils culturels, des mobilités, des durées d'études et des nouveaux besoins des jeunes, ce sont les notions de diversité dans la recherche de conceptions innovantes qui sont à questionner. Il est nécessaire de rechercher une relative souplesse et liberté d'utilisation afin de susciter des usages et appropriations variées (rythmes rapides, population changeante, individus en constante évolution et ouverts aux nouveautés etc.). Comment aller vers une configuration évolutive et flexible qui permette des usages multiples à des besoins variés et variables ?

Services, équipements et parties communes

Un des premiers enjeux est de créer les conditions qui permettent une véritable co-habitation, autorisant les rencontres et la construction d'une véritable vie sociale. Le potentiel de vie communautaire des résidences est souvent mal exploité et mal géré ; or, lorsque la vie commune se traduit par des contraintes et des gênes, et non par un « plus » relationnel, elle est perçue comme un désagrément. L'enjeu est de faire en sorte que ce potentiel de vie collective devienne un atout et un attrait. Le bâtiment, ses espaces, ses services et ses logements

doivent offrir un cadre adapté au développement de la vie communautaire.

D'un bâtiment à un autre, certains équipements et/ou prestations sont plus ou moins appréciés, et donc plus ou moins fréquentés. Les facteurs influant sur le succès ou non de ces espaces collectifs sont assez difficiles à déterminer ; toutefois la question des services, des équipements et plus généralement des parties communes, semble centrale dans la recherche d'une conception architecturale innovante.

Même si les pratiques des jeunes dénotent une tendance très nette au repli dans l'espace privé, il reste cependant nécessaire de proposer un accès simplifié à certains services collectifs ou mutualisés (laverie, salles de travail, salle de sport, cafétéria, cuisine commune, salle informatique...). Quel équilibre peut-on trouver entre le nécessaire besoin d'intimité et la volonté de répondre aux attentes en matière de lieux propices au développement de socialités collectives ?

Par ailleurs, la distribution même des logements est à questionner. Comment éviter l'effet de masse et limiter le nombre de logements desservis par une même circulation ? Ces espaces librement accessibles peuvent-ils devenir des supports de vie sociale où s'organisent les activités communes des résidents ? Si la distribution des logements est indépendante des espaces collectifs peut-elle alors devenir lieu de vie ? Quels parcours mettre en place pour instaurer une gradation progressive du caractère public des espaces partagés jusqu'au caractère plus privatif des logements ?

Vers une conception renouvelée des logements

S'il est un type de logement étudiant que l'on retrouve dans presque toutes les villes universitaires, et qui ne semble aujourd'hui plus d'actualité, c'est celui des cités universitaires construites dans les années 60. Les chambres qu'on y trouve, ainsi que le concept de cuisine et sanitaires partagés à plus de dix locataires ne sont aujourd'hui plus adaptés aux nouvelles attentes des étudiants. Cette évolution pousse aujourd'hui à concevoir non plus des chambres, mais des studios intégrant toutes les fonctions essentielles. Malgré la volonté de varier la typologie des logements, l'offre se limite assez souvent aux traditionnels T1 ou T1bis pour couples. Aujourd'hui, la population jeune multiforme (étudiants, jeunes tra-

vailleurs, apprentis, stagiaires, doctorants...) a des modes d'occupation du logement variés (exclusif, alterné, mixte...) qui nécessite le développement de nouveaux types de logements.

La tendance à intégrer toutes les activités au sein de la cellule individuelle, limite sensiblement l'aspect socialisant de la résidence destinée aux jeunes ; or le thème de la vie collective demeure malgré tout une composante importante de la vie du jeune étudiant ou travailleur qui, souvent isolé de son milieu familial et amical d'origine, est désireux de reconstituer un cercle de connaissance sur son lieu d'étude ou de travail. Ainsi, même s'il est indispensable de proposer ce type de logement individuel, il semble nécessaire de proposer de nouveaux modes de regroupements qui constitueraient un 'juste milieu' entre le haut degré de collectivité des cités universitaires et le 'chacun chez soi' des cellules individuelles intégralement équipées.

La colocation, un nouveau typologique ?

Malgré la tendance contemporaine à l'individualisme, les jeunes, demandeurs de convivialité, ne sont pas contre le partage de leur logement ; il existe une réelle demande pour un type d'habitat réunissant autour de certains usages (salon, cuisine, salles de travail) un nombre relativement restreint de personnes. Face à la demande croissante de vie communautaire, la colocation à travers l'expérience du vivre ensemble entre pairs, permet de favoriser diverses formes de sociabilité et d'intégration des jeunes. Cette demande peut-elle être l'occasion d'un nouveau typologique ? Comment peut-on concevoir des « logements en colocation » pour deux, trois ou plus, qui soient particulièrement appropriables par un public jeune ? Cette demande de vie communautaire n'étant pas unique, il semble nécessaire de créer une typologie de logements et d'en prévoir la flexibilité. L'objectif étant de satisfaire la demande en proposant des modes de vie multiples, plus ou moins individualistes, de s'adapter à l'évolution de l'étudiant ou du jeune au cours de son cursus, depuis la première année, où il arrive souvent seul, aux années suivantes, où il pourra chercher à se loger avec des amis ou en couple.

Les maîtres d'ouvrage retenus dans le programme d'expérimentation : « Modes de vie et logements des jeunes »

Dans la continuité de l'Atelier « Modes de vie et logements des jeunes » et du programme de recherche « Logement et condition étudiante en France et dans l'Union européenne », un appel à candidatures a été lancé en 2009 auprès de maîtres d'ouvrage publics et privés. Six propositions ont été retenues. Elles se déclinent suivant trois thématiques principales : la mixité des publics et les modes de gestion adaptés à cette mixité ; l'innovation architecturale ; la question de la colocation. Ces six projets sont en cours de montage ; les premières actions de valorisation vont permettre de diffuser les savoir-faire et enseignements.

ADOMA a pour projet de construire une résidence services à Elancourt dans les Yvelines dont le peuplement sera mixte. D'une part, la commune d'Elancourt identifie sur son territoire des jeunes en situation de décohobitation et, d'autre part, les entreprises EADS et THALES, situées à proximité, ont besoin de petits logements meublés pour leurs stagiaires sur des durées relativement courtes allant de 6 à 12 mois. A cela s'ajoute un besoin en hébergement pour cadres en déplacement ou en stage dont la durée de séjour peut aller d'un mois à trois ans. Se pose donc la question des espaces communs résidentiels pour des populations dont les formations, les motivations, les attentes ne sont pas nécessairement convergentes ; ainsi que celle des modalités de gestion à mettre en place.

Habitat et Humanisme élabore un projet de résidence socialement mixte à Lyon, à proximité du parc de la tête d'or, qui comprend des logements pour étudiants issus de milieux défavorisés (dans le cadre d'une démarche d'insertion lancée par le lycée du Parc), du logement social pour personnes en difficultés, des logements en accession à la propriété, d'autres pour personnes âgées ayant besoin de soins. Outre les aspects de montage financier, l'enjeu va résider dans l'identification de moyens de gestion adaptés à la diversité des publics.

Résidences Sociales d'Ile de France, filière d'Immobilier 3F a été retenu pour la construction d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale à Chartres, en partenariat avec la CCI. Cette résidence de 150 chambres accueillera étudiants d'un Master en alternance et salariés en formation ou en mobilité. Il va s'agir de s'interroger sur les modalités de gestion à mettre en oeuvre ainsi que sur l'équilibre entre parties communes et parties privatives pour faire cohabiter des jeunes aux besoins et aux modes de vies différents.

Dans la continuité des réflexions engagées sur la question de la colocation, le **FJT Bayonne Côte Basque** souhaite expérimenter la réalisation de logements en colocation destinés à de jeunes travailleurs et étudiants. Les réflexions en cours portent sur l'aménagement d'appartements en diffus à Bayonne et sur une opération de réhabilitation d'un immeuble qui permettra de tester des innovations architecturales.

Norbert Fradin, promoteur bordelais, a été retenu pour la construction d'une résidence étudiante dans le quartier des Chartreux. Le bâtiment prendra place dans une lanrière typique du quartier des chais viticoles qui s'étend tout en longueur sur 1 500 m². La conception de la résidence de 22 logements permettra de tester différentes innovations en matière d'architecture et de design afin d'améliorer la qualité des espaces individuels dans une démarche d'excellence environnementale.

La **SODEARIF** souhaite réaliser à Rosny-sous-Bois une résidence pour étudiants et chercheurs d'environ 220 chambres. L'expérimentation portera sur les aspects environnementaux de cette résidence située dans l'écoquartier de la Mare Huguet. La réflexion portera sur les matériaux utilisés et plus largement la composante énergétique de la résidence afin d'en faire un bâtiment à basse consommation.



La colocation : l'occasion d'un nouveau typologique.

Atelier

« Vieillesse de la population et habitat »

Avec l'allongement de la durée de vie et la mutation démographique sans précédent auxquels la société française est confrontée, la question du logement des personnes vieillissantes, qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes devient un enjeu majeur de notre société.

Ces évolutions posent de nouveaux défis et invitent pouvoirs publics, élus, professionnels, associations à réfléchir à leurs répercussions sur la conception des logements. Différentes pistes sont à explorer pour développer des solutions innovantes ; le chantier est immense pour les professionnels et industriels du cadre de vie.

Comment transformer l'habitat pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et améliorer leur prise en charge dans les établissements collectifs ? Compte-tenu de l'hétérogénéité des situations, quelles réponses fines apporter aux besoins diversifiés pour améliorer la qualité de vie au quotidien ?

Qui sont les « seniors » ?

De nombreuses études ont permis de dresser le portrait de la population âgée mettant en lumière les réalités mouvantes et complexes de la vieillesse, loin de l'image stéréotypée du vieillard d'antan.

Le terme générique « senior », usuellement employé, recouvre à la fois des populations hétérogènes et des situations multiples en termes d'âge, de capital culturel, de mode de vie, de situation familiale, de comportement résidentiel, d'état de santé, de revenu, de patrimoine immobilier ou financier ...

Des baby-boomers, aujourd'hui jeunes seniors parfois encore ancrés dans la vie active, aux retraités hédonistes indépendants, en passant par les aînés ressentant les premières déficiences physiques jusqu'aux très grands aînés - le quatrième âge -, cette population regroupe quatre générations héritières d'histoires différentes. Situation inédite dans l'histoire, cette évolution sans précédent se traduit souvent par une coexistence de deux générations de retraités dans une même famille, les personnes de 60-70 ans et leurs parents âgés de 80 à plus de 90 ans.

Fait sans précédent, une personne partant à la retraite à l'âge de 60 ans a aujourd'hui, en moyenne, vingt-deux ans de vie devant elle !

Situation tout aussi remarquable, les retraités d'aujourd'hui possèdent en moyenne un pouvoir d'achat d'un niveau voisin à celui des actifs et disposent d'une autonomie résidentielle ; en effet, massivement propriétaires de leur résidence principale (pour 76 % d'entre eux), la plupart des retraités jouissent d'un niveau de revenu élevé et sont des acteurs à part entière du marché. Pourtant, cette moyenne masque la situation précaire de près de 600 000 personnes âgées émargeant au minimum vieillesse.

Autre fait marquant, les prochaines générations de retraités seront probablement hétérogènes : certains auront cumulé de nombreux atouts pendant leur vie active (patrimoine immobilier, stabilité familiale et professionnelle), d'autres auront connu des parcours résidentiels et familiaux plus aléatoires (montée du chômage et de la précarité, divorce, recomposition familiale...).

Le vieillissement de la population : un phénomène d'ampleur qui interroge la conception et l'adaptation des logements

La population française va vieillir sensiblement au cours des cinquante prochaines années, pour l'essentiel en raison de l'entrée des générations nombreuses du baby-boom dans les 3^e et 4^e âge; elle voit aussi son espérance de vie s'allonger : l'Insee l'estime à 77 ans pour les hommes et à 84 ans pour les femmes.

Les statistiques de l'Insee permettent de mieux appréhender l'ampleur du phénomène du vieillissement de la population : à l'horizon 2050, le nombre de personnes de plus de 60 ans pourrait doubler par rapport à 2000, celui des personnes de 75 ans va tripler et enfin le nombre de personnes âgées de 85 ans et plus, potentiellement concernées par une perte d'autonomie, voire la dépendance, pourrait être multiplié par quatre. Il y a aujourd'hui plus de 9000 centenaires en France, nombre qui devrait progresser à 250 000 en 2050 !

L'augmentation de l'espérance de vie induit une augmentation corollaire du nombre de personnes âgées, très âgées, fragiles ou dépendantes ; ainsi il est vraisemblable que les besoins de travaux d'adaptation du logement seront en forte augmentation ainsi que les demandes en structures d'hébergement spécialisées.

Table ronde de l'atelier
« Vieillesse de la population et habitat »



© MEEDDM/PUCA

Vieillir chez soi : la question du maintien à domicile

Contrairement à une idée répandue, le principal lieu de vie des personnes âgées, y compris les personnes dépendantes, demeure leur logement et non pas une maison de retraite ou un établissement spécialisé. Neuf personnes sur dix vivent à domicile jusqu'à 85 ans.

TRANCHE D'ÂGE / LIEU DE VIE	DOMICILE	ETABLISSEMENT
75-79 ans	95,3%	3,6%
80-84 ans	90,2%	8,1%
85-90 ans	80,4%	16,7%
90 ans et plus	64%	30,7%

Source Insee : recensement population 1999

Ce constat, qui pourrait sembler *a priori* positif, puisqu'il répond au souhait de la grande majorité des personnes âgées, masque des situations difficiles. Aujourd'hui 30% des plus de 65 ans habitent dans des logements dépourvus de confort, de sécurité et non adaptés à leur situation de vie.

L'adaptation du logement au vieillissement constitue un défi pour les acteurs du parc privé comme du parc social. L'enjeu est particulièrement prégnant dans le secteur locatif social où 25% des locataires ont plus de 60 ans et 10% plus de 75 ans, sans compter le vieillissement sur place des plus de 50 ans et l'accueil de nouvelles personnes âgées. De là, la nécessité pour les bailleurs sociaux de resituer la problématique du vieillissement dans le champ de leurs stratégies patrimoniales. Comment prendre en compte finement les besoins des personnes au fur et à mesure de leur avancée en âge sans pour autant figer le patrimoine ?

Quelles pourraient être les voies innovantes à explorer pour permettre aux personnes âgées en perte de capacités, physiques ou intellectuelles, de continuer à rester autonome au sein de leur logement le plus longtemps possible (ingénierie financière, réglementation, dispositifs architecturaux : adaptation de la maison par reconversion de l'étage en logement indépendant, cohabitations seniors, systèmes coopératifs, maisons intergénérationnelles...)? Dans le cas de logements neufs, qu'ils soient individuels ou collectifs, comment peut-on concevoir et aménager des logements qui permettent de faire reculer la dépendance tout en

limitant les travaux en cas d'aggravation de la perte d'autonomie?

Le défi est d'apporter des réponses adaptées aux besoins diversifiés de la population vieillissante, en associant interventions sur le logement et développement élargi des services. Les enjeux économiques sont forts : l'adaptation du logement doit pouvoir se faire à coût maîtrisé.

Etablissements pour le grand âge : qualité et projets de vie

Une forte proportion de personnes de plus en plus âgées sera tôt ou tard confrontée au besoin d'un séjour, temporaire ou prolongé, en établissement spécialisé. L'âge moyen d'entrée dans un établissement pour personnes âgées se situe aux alentours de 85 ans. Les lieux du grand âge, EHPA (établissements d'hébergement pour personnes âgées) ou EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), constituent souvent la dernière demeure pour la personne âgée. Fin 2007, 657 000 personnes vivent dans des établissements de ce type, dont les trois quarts dans des EHPAD. Le nombre de personnes âgées dépendantes à l'horizon 2040 pourrait atteindre 1,2 millions, soit une hausse de 43%.

Construire des établissements d'hébergement pour les personnes âgées est une problématique architecturale qui, bien que spécifique, laisse une large place possible à la créativité et à l'innovation. En France, la chambre individuelle avec salle d'eau adaptée s'est imposée, accompagnée par des espaces et des services très développés. Pourtant, l'habitat collectif est souvent perçu comme contraint par la fonctionnalité et l'étroitesse des surfaces minimales imposées par les limites budgétaires. Comment offrir un hébergement et une prise en charge de qualité de la personne ?

Au-delà de la commande technique exprimée par les maîtres d'ouvrage, comment faire naître le plaisir d'habiter ? Pour cette population, l'architecture joue un rôle essentiel ; elle peut compliquer ou simplifier le quotidien, contraindre ou élargir leur champ d'action, limiter ou accentuer leur dépendance. Comment l'architecture peut-elle devenir partie prenante du projet thérapeutique ? Un des enjeux forts consiste à concevoir des établissements comme de véritables habitations intégrées à la cité qui permettent d'aller vers une plus

grande convivialité et tendent à briser l'isolement des résidents.

Par ailleurs, les exigences qualitatives continueront probablement d'augmenter au cours des décennies à venir ; c'est pourquoi un des enjeux majeurs est de créer des bâtiments capables d'évoluer pour s'adapter aux besoins à venir. Dans cette optique, il importe de penser la qualité autrement qu'en terme normatif. Comment imaginer des bâtiments (de l'organisation spatiale du bâtiment aux détails techniques et décoratifs) qui permettront cette évolution à moindre coût ? Comment répondre à une croissance des exigences qualitatives pour les établissements dont la bonne conception est un enjeu à la fois humain et financier ?

Un autre enjeu est de permettre l'intimité dans un cadre de vie communautaire. La chambre, qu'elle soit individuelle ou destinée à un couple, prend une importance bien supérieure au seul acte de dormir. Au-delà même des aspects fonctionnels, la pièce est surinvestie sur le plan symbolique. Comment faire de cet espace réduit un véritable lieu de vie et en permettre une forte appropriation (agencement, accueil de mobilier personnel, libre choix de l'aménagement, espace d'accueil pour recevoir, personnalisation du décor...)?

Un autre volet crucial dévolu à l'architecture : aider les personnels soignants à mieux faire leur travail. Quelle conception pour faire de ces établissements à la fois des lieux de vie et de travail agréables, des soutiens thérapeutiques et des outils efficaces pour les soignants ?

Accompagner le vieillissement : dispositifs, équipements, produits

Le vieillissement biologique amène progressivement - à des rythmes différents selon chaque personne et son mode de vie - à une altération des facultés vitales, à des déficiences cognitives, motrices et sensorielles. Que la personne âgée vive à son domicile ou en établissement d'hébergement, l'apparition de ces déficiences, parfois devenues handicaps, réduisent fortement son autonomie et altèrent son confort de vie au quotidien.

De l'adaptation de confort, comme l'installation d'une barre d'appui pour aider à sortir de la baignoire, la suppression d'une porte pour faciliter les déplacements, à la transformation nécessaire des espaces du logement

pour permettre le passage d'un fauteuil roulant ou l'installation d'un monte-escalier, l'éventail des besoins est large et les attentes nombreuses. Les équipements et les produits à destination des personnes vieillissantes sont souvent perçus comme stigmatisants par les personnes vieillissantes encore autonomes; ils doivent aujourd'hui dépasser une approche purement fonctionnelle. Toutefois, si des aménagements spécifiques et adaptés à un habitat pour les personnes âgées sont nécessaires, ils ne doivent pas pour autant changer radicalement un espace de vie chargé de mémoire et de repères.

Comment aménager et équiper les logements en conciliant des dispositifs spatiaux incluant une forte recherche d'ergonomie (valeur d'usage répondant aux enjeux de commodité, d'accessibilité, de sécurité, notamment pour la prévention des accidents domestiques...) en les conciliant avec une recherche esthétique (valeur d'image : formes, matériaux, couleurs...)?

Comment peut-on concevoir une salle de bains qui se fasse « salle de bien » et qui prenne soin de ne pas rappeler à chaque geste de toilette le « handicap » ? Quels dispositifs sensibles pourraient permettre de faire de cet espace un lieu thérapeutique ? Quels aménagements et dispositifs intégrer à la cuisine, véritable centre de vie pour les personnes âgées, pour faciliter la préparation des repas (plans de travail à différentes hauteurs, placards abaissants, mitigeur à déclenchement opto-électrique, électroménager adapté...)? Comment parer les risques potentiels liés à l'usage de ces lieux ? Au-delà des évolutions fonctionnelles, les champs d'investigations sont nombreux.

Pour permettre d'accompagner les seniors à domicile ou en établissement avec une pénibilité réduite au maximum, les nouvelles technologies de l'information et de la communication peuvent aussi constituer une piste de progrès. Au-delà des solutions actuelles de télé-alarme, de l'automatisation de tâches manuelles à l'aide de commande numériques ou vocales (ouverture/fermeture des volets, le réglage du chauffage, le contrôle de la lumière...), quels nouveaux moyens d'assistance permettraient d'améliorer le quotidien ? Quelles perspectives peuvent offrir la nouvelle génération de solutions innovantes basées sur les technologies domotiques afin d'assurer confort d'utilisation, sécurité et assistance ?

Atelier « Logement numérique »

Une réflexion sur le design des logements nécessite de s'interroger sur la place grandissante qu'occupent les nouvelles technologies et les innovations numériques dans notre quotidien (explosion des équipements audiovisuels, équipements informatiques de travail et de loisirs, Internet, automatismes, dispositifs liés à la sécurité des personnes et des biens...).

L'idée du logement numérique a émergé, il y a une vingtaine d'années, quand les progrès dans le champ de la miniaturisation des composants électroniques ont ouvert de nouveaux horizons. Il s'agissait alors de susciter une offre de produits orientée « domotique » en lui créant un marché, à travers la mise en place d'incitations auprès des organismes du logement social. Les résultats ont été à l'époque mitigés. Certes, sur chacun des principaux segments d'application (télé-surveillance, fonctionnement des portes de garage et des volets, télé-régulation du chauffage, télé-relevé des compteurs), on a pu constater des progrès sensibles. En revanche, il n'en allait pas de même dès lors que l'objectif était d'obtenir une offre globale, ouverte et évolutive.

Aujourd'hui, plusieurs facteurs militent pour une relance de la question. En effet les technologies de l'information et de la communication ont évolué, elles sont plus performantes, faciles d'accès, la fibre optique est rendue obligatoire dans les logements neufs. Le développement d'Internet, complété par les potentialités offertes par les nanotechnologies concernant la communication des objets entre eux, ouvre de nouvelles perspectives. Une rupture technologique s'est produite en quelques années. On parle ainsi de l'Internet des objets qui permet de rendre le logement communicant.

Quelles sont les possibles répercussions (conception, offre de matériels, produits et services...) sur la conception des logements des usages et des besoins induits par la pénétration et la diffusion de ces réseaux techniques consommateurs d'espace? Il faut relever ce défi par la mobilisation de nouveaux outils. Pour cela, les TIC peuvent offrir des pistes, notamment pour réduire les consommations d'énergie et contribuer à la préservation des ressources naturelles ou pour permettre le maintien à domicile des personnes dépendantes, les aider à rester autonomes ou bien encore pour renforcer le lien intergénérationnel...



**ATELIER « LOGEMENT NUMÉRIQUE »
LUNDI 15 MARS 2010**

Maison de l'Architecture en Île-de-France
148, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 PARIS (Métro Gare de l'Est)
Inscription sur www.design-puca.fr

Atelier

« Accessibilité et espaces du logement »

La loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées introduit la notion d'accessibilité. Dans l'esprit de la loi, la mise en accessibilité signifie que toute disposition architecturale doit être conçue pour répondre aux besoins de tous, sans exclusivité, ni discrimination. Ainsi l'obligation d'accessibilité, posée par la loi depuis le 1er janvier 2007 à tout professionnel intervenant dans l'acte de bâtir, ne concerne pas seulement les personnes handicapées; elle concerne toute personne présentant des déficiences, des incapacités ou des désavantages sur le plan moteur, auditif, visuel ou psychique de façon permanente ou temporaire.

Répondre aux besoins des personnes éprouvant des gênes ou des difficultés dans la vie quotidienne, c'est s'attacher à faciliter, rendre tolérables et confortables les espaces de vie pour tous les usagers. Beaucoup de personnes sont confrontées dans leur environnement immédiat à des entraves ou à des obstacles, qui limitent leurs activités personnelles. Ces personnes incriminent leurs déficiences, incapacités ou handicaps comme cause de leurs limitations alors que des obstacles et barrières peuvent exister du fait du logement même.

S'interroger sur l'accessibilité et les espaces des logements, c'est examiner les modalités de déplacement à l'intérieur des logements, identifier les difficultés éventuelles pour accéder à chaque pièce et réfléchir à l'adaptation de leurs différentes fonctionnalités. Comment mieux prendre en compte l'ergonomie dans la conception des espaces, des équipements et des produits pour répondre à la variété des besoins et des utilisateurs qu'ils soient petits, grands, âgés que leur handicap soit permanent ou temporaire? En quoi la démarche design peut-elle être porteuse d'innovations qui articulent enjeux esthétiques et contraintes fonctionnelles? Comment faire de l'obligation d'accessibilité une voie vers la qualité des espaces?

Les solutions peuvent être aussi bien techniques que plastiques; elles appellent au développement de travaux pour progresser au niveau conceptuel afin d'offrir des perspectives au développement de dispositifs « sensibles » (couleurs, matériaux...), d'équipements, de produits techniques et à différents types de services.



ATELIER « ACCESSIBILITÉ ET ESPACES DU LOGEMENT »
LUNDI 31 MAI 2010

Maison de l'Architecture en Île-de-France
 148, rue du Faubourg Saint-Martin
 75010 PARIS (Métro Gare de l'Est)
 Inscription sur www.design-puca.fr

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

plan urbanisme construction architecture

► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics
Citoyenneté et décision urbaine
Intercommunalité et métropolisation
Normes et fabrique du bien commun

► Le nouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale
Renouvellement et recomposition des quartiers
Créativité et attractivité des villes

► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté
Architecture de la grande échelle
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
Dynamiques et pratiques résidentielles

► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels
Habitat et services aux personnes âgées
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► Accès au logement

Trajectoires résidentielles
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
Modes et formes de l'hébergement
Économie foncière et immobilière

► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
Concept qualité, habitat, énergie
Observatoire des bâtiments durables
Logement Design pour tous
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
REHA (PREBAT)

► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
Développement économique local et mondialisation
Économie de l'aménagement
Attractivité des territoires

► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
Villa urbaine durable
Quartiers durables
Aménagement et démarches HQE
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 72 - fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca