

Séminaire Logement et usages du logement en 2030

ENSA Paris Val-de-Seine – 26 septembre 2018
Action Logement Immobilier, PUCA et Ministère de la culture

Cadre de la démarche : acteurs et objectifs

Initiative d'Action Logement Immobilier, associant ses filiales, soutenue par le Ministère de la transition écologique et solidaire et le Ministère de la cohésion territoriale, représentés par le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) et par le Ministère de la culture, ce concours d'idée propose aux participants, dans une visée prospective, de réfléchir aux enjeux du logement et de ses usages à l'horizon 2030 et d'anticiper les usages de demain.

Ce concours d'idées s'inscrit dans le cadre d'un appel lancé par Alinov, fond d'innovation d'Action Logement Immobilier, doté de dix millions d'euros sur 3 ans, et il a pour vocation à engager des réalisations concrètes issues des innovations proposées par les lauréats. En effet, l'ambition de ce concours, et notamment d'Action Logement Immobilier, est de permettre que les idées innovantes qui émergeront puissent se réaliser. Action Logement Immobilier, par le biais du fond d'innovation Alinov, financera une partie du projet, l'objectif étant de soutenir plusieurs projets d'architecture.

L'idée est de permettre à des étudiants en architecture, futurs architectes, de travailler avec une ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat), filiale d'Action Logement, sur un terrain proposé par ce dernier. Les filiales d'Action Logement sélectionnées au moment de la candidature pour travailler avec des étudiants d'école d'architecture devront proposer un terrain d'étude, choisir la thématique sur laquelle ils souhaitent travailler et accompagner les étudiants pour la faisabilité et la réalisation du projet.

Cette idée d'un concours, associant étudiants en écoles d'architecture et bailleurs sociaux, se fonde sur le partage de questionnements sur les transformations et évolutions de l'habitat en lien avec les évolutions démographiques et sociétales.

Le séminaire introductif à ce concours, organisé en septembre 2018 à l'ENSA de Paris-Val-de-Seine, a été l'occasion pour ses participants, acteurs du logement social, architectes, experts de l'habitat et du logement, enseignants-chercheurs en école d'architecture de travailler sur les enjeux et questionnements émergeant des trois thématiques retenues :

- La transition numérique dans le logement
- L'habitat intergénérationnel

- Le logement comme un service

Problématique générale du concours "Le logement et les usages du logement en 2030"

En renouvelant les programmes de Réalisations Expérimentales du PUCA, ce concours propose une démarche partenariale entre écoles d'architecture et acteurs de la production de logements sociaux et intermédiaires pour relancer les travaux et recherches sur le logement de demain : formes, usages, coûts, prise en compte des modes de vie et des évolutions démographiques, contexte de production.

Le Ministère de la culture, dans le cadre de la Stratégie Nationale pour l'Architecture encourage ce rapprochement entre enseignement et pratique en rappelant le nécessaire partage d'expertise dans la réflexion sur le logement qui n'est pas un bien de consommation standard mais qui est lié au cadre de vie et aux personnes qui l'habitent.

Visant l'expérimentation et la mise en avant de la créativité des étudiants en architecture, ce concours se déroule en plusieurs phases :

- La phase de concours d'innovation doit permettre de faire émerger de nouveaux projets et de nouvelles propositions pour la forme et les usages du logement à l'horizon de l'habitat en 2030
- La phase de réalisation des projets lauréats doit être l'occasion pour les équipes de développer les innovations primées afin de permettre une réalisation à court ou moyen terme.

Dans un contexte de réforme structurelle du logement, d'évolutions démographiques, de modifications des modes de vie et de l'environnement, ce concours doit permettre aux étudiants en architecture de mettre leur créativité au service de la mise en forme de propositions innovantes.

Ces différentes évolutions ont une incidence forte sur l'architecture et la construction des logements, sociaux et intermédiaires notamment.

Vieillessement de la population, essor des migrations accompagnant la métropolisation, mise en couple et décohabitation tardive, diminution des ménages et instabilité, toutes ces évolutions participent aux changements dans la constitution des ménages qui sont à la fois plus nombreux, plus petits et plus hétéroclites.

Au-delà de la nécessaire production quantitative de logements pour répondre à l'accroissement de la demande, la dimension qualitative redevient un enjeu majeur pour les acteurs de la construction des logements.

Les difficultés accrues à se loger, pour un grand nombre, avec des taux d'effort pour les ménages modestes pouvant atteindre 42% de leur revenus (Insee, Enquête logement), le vieillissement et la volonté de maintien à domicile, la transformation des structures familiales et la multiplication des types de ménages font surgir des interrogations quant à la manière dont se jouent les solidarités : résidentielles, générationnelles, familiales ou encore de l'entourage.

De la même manière, les transitions numériques et le développement de nouvelles technologies induisent de nouvelles pratiques, tant pour les concepteurs, les producteurs, les gestionnaires ou encore les résidents des logements sociaux et intermédiaires. Du côté des concepteurs et producteurs, le développement du BIM et de la maquette numérique, des objets voire bâtiments connectés, de la numérisation de l'existant pour la réhabilitation pose des questions à la fois d'ordre

processuel et conceptuel, l'anticipation des usages du numérique par les futurs habitants étant aussi au cœur des interrogations. Du point de vue des gestionnaires et des habitants, le numérique, s'il peut être perçu comme un moyen de mieux gérer le bâtiment, peut également avoir des incidences sur l'aménagement de l'espace et ses usages.

En s'appuyant sur quatre piliers que sont l'économique, le social, l'environnemental et l'acculturation des habitants, la troisième thématique propose d'interroger le logement comme service urbain permettant l'émergence et le développement de nouveaux usages. Ces nouveaux usages, qui ont une incidence sur la forme et les dimensions des logements projetés, accompagnent également le développement de services associés dans le logement. L'évolution des désirs d'habiter, les oppositions entre cloisonnement et fluidité de l'espace, l'évolutivité des logements et leur adaptation aux évolutions sociales et sociétales, l'optimisation d'espaces par le partage à différentes échelles (logement, bâtiment, quartier) sont autant de sujets qui pourront alimenter les réflexions prospectives sur le logement 2030.

Ces évolutions et changements, s'ils s'observent à l'échelle du territoire français, soulèvent des questions différentes selon les territoires analysés et il conviendra donc, dans le cadre de ce concours, d'être particulièrement attentif à l'adaptation des thématiques à la diversité des territoires qui pourront être objets d'étude : métropole, situation centrale ou périphérique, périurbain, ville moyenne, bourg, village rural...

La transition numérique dans le logement

Les transitions numériques touchent aujourd'hui tous les secteurs d'activité et les transforment avec plus ou moins d'acuité. Les métiers du logement social et intermédiaire ne font pas exception : le développement des nouvelles technologies génère de nouvelles pratiques, pour les concepteurs, pour les producteurs de logements, pour les gestionnaires et les résidents.

Du côté des maîtres d'ouvrage, dans le cas présent des bailleurs sociaux, l'utilisation des nouvelles technologies (BIM et maquettes numériques collaboratives, impressions 3D, objets connectés, outils de gestion numérique) doit permettre de renforcer l'efficacité sociale en réduisant les coûts de production et de gestion, en développant de nouveaux modes de communication entre bailleurs et résidents, voire entre résidents.

Pour les habitants, la transition numérique induit de nouveaux besoins autant qu'elle fait émerger de nouveaux usages. L'impact sur l'espace du logement mais également des parties communes des bâtiments doit être souligné. Les questions liées à la simplicité des usages mais également à la protection de la vie privée doivent être prises en compte.

Au-delà d'une interrogation sur les liaisons existantes et à créer entre les transitions numériques et les autres thématiques du concours, les participants au séminaire ont choisi de travailler sur la manière dont se comprend et se définit la transition numérique, dans l'architecture du logement.

Cinq thématiques ont émergé de leur réflexion :

- Comment le numérique peut-il être pris en compte comme une matérialité, à travers quels outils, à travers quels services ? Ceci soulève également la question du BIM, plutôt exploité sous le terme de maquette numérique.
- Se pose ensuite la question du numérique comme besoin des habitants et des gestionnaires, de la réalité de ce besoin et de la manière dont il influe sur l'usage des différents espaces.

- La troisième thématique soulevée par ce groupe de travail est la question des connectivités, des nouvelles relations de l'habitant aux services et de la manière dont les concepteurs peuvent exploiter cette connectivité. Ont également été évoquées les questions de matérialité et d'immatérialité, les connectivités pouvant être perçues comme la forme immatérielle du numérique qui permet de générer de nouveaux partages et de nouveaux services.
- La quatrième thématique envisage le numérique comme fonctionnalité, comme outil en lien avec les usages qui en sont faits et comme outil de gestion patrimoniale.
- La cinquième thématique porte sur le numérique comme source d'optimisation, notamment pour les questions de consommation et les questions spatiales. La question du lien entre numérique et énergétique pourra être prise en compte sous l'angle conceptuel et non uniquement sous l'angle de la captation.

Ces cinq thématiques devront être confrontées aux différentes temporalités du projet, Il sera donc demandé aux étudiants de se poser la question de la conception, de la réalisation et de l'usage et de l'exploitation, en prenant l'usage et la gestion comme clé d'entrée de chacune de ces phases.

L'impact du numérique sur la conception architecturale devra être regardé en fonction des usages permis par les diverses formes de la transition numérique. Pour la réalisation, il sera demandé de regarder quelles sont les contraintes et les possibles apparus avec les transitions numériques et quels sont leurs impacts sur les projets.

Enfin, il sera essentiel de travailler sur le contact et la connexion entre les besoins des habitants et l'espace, en lien avec les nouveaux services et équipements qui ont une incidence sur l'espace comme par exemple l'implantation dans certains halls d'immeuble de boîtes numériques pour les habitants ce qui pose la question de l'aménagement de l'espace nécessaire pour accueillir ces nouveaux équipements. Si le numérique peut s'envisager comme permettant une meilleure gestion des bâtiments et l'optimisation de certains usages, il a des conséquences en matière de présence dans l'espace. Il sera intéressant de regarder de manière distincte ses impacts sur les bâtiments existants et sur les bâtiments futurs.

L'habitat intergénérationnel

Revenant sur les origines et l'histoire de l'habitat intergénérationnel, le groupe de travail s'est d'abord interrogé sur la problématique sémantique de cette expression. Mettant en exergue les éléments de statistiques démographiques disponibles, ce groupe de travail souhaite que les étudiants travaillent sur la question de la dimension spatiale mais aussi sociale des relations de solidarité.

Dans un contexte de profonds bouleversements des mécanismes traditionnels de solidarité et notamment d'un recul de l'Etat-Providence, l'habitat intergénérationnel est présenté par ses promoteurs comme permettant de résoudre simultanément le problème de logement des jeunes, jeunes actifs ou étudiants, et celui du maintien des personnes âgées à domicile.

Le dispositif le plus souvent présenté est celui de la cohabitation entre jeunes et seniors mis en relation par des associations qui, après de premières expériences menées en Espagne, s'est développé en France. Le fonctionnement classique de ce dispositif est l'accueil d'un jeune, actif ou étudiant, dans le logement d'une personne âgée contre service et/ou faible loyer. Il repose donc sur un rapport d'échange entre les différentes parties prenantes et suppose pour une organisation optimale que les

règles, contreparties et limites de l'échange soient précisément définies.

Sur le principe ce dispositif repose sur une logique de gagnant-gagnant. Pourtant, plusieurs études et recherches démontrent que ce modèle, fortement inscrit dans le discours républicain d'un « vivre-ensemble », présente à la fois des pratiques mitigées mais aussi de nombreuses difficultés et limites¹. Néanmoins le groupe de travail souhaite rappeler que la cohabitation intergénérationnelle ne se limite pas à ce dispositif et qu'existent également d'autres modalités comme la présence de plus en plus longue d'enfants adultes au domicile de leurs parents, le retour au domicile parental de jeunes en situations d'épreuve, l'accueil dans une famille avec de jeunes enfants de jeunes adultes contre service de garde... Comme certains démographes l'ont montré, l'entourage familial, localisé dans le territoire avoisinant est aujourd'hui aussi déterminant dans les pratiques domestiques.

Si la thématique du logement intergénérationnel est le plus souvent abordée en lien avec le vieillissement de la population, les étudiants pourront élargir le questionnement et préciser le public destinataire de leurs propositions.

De la même manière, les échelles de la cohabitation devront être au cœur des réflexions de même que la préservation de l'indépendance et de l'intimité :

- Quartiers intergénérationnels et équipements collectifs partagés, expérience de l'intergénérationnel dans l'espace public et les équipements,
- Immeubles intergénérationnels accueillant un public mixte : familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes très âgées en perte d'autonomie et espaces et services communs (salles à manger, cuisines, salles communes, lingerie...)
- Logements intergénérationnels et possibilité d'adaptation d'un logement au vieillissement : perte d'autonomie et volonté de maintien à domicile ; souhait de rompre l'isolement ; difficultés financières à assumer la charge d'un grand logement, désir de s'y maintenir et possibilité de le partager en préservant son intimité ; difficulté d'accès à un logement sur le marché libre...

Interrogeant également les mobilités résidentielles et saisonnières des personnes âgées, le groupe de travail s'est interrogé sur leurs évolutions et intensification en lien avec le dérèglement/réchauffement climatique. A l'échelle territoriale, le groupe de travail a souligné la nécessité de prendre en compte les nouvelles mobilités, géographiques et climatiques, et leur projection sur le territoire.

Les réflexions sur cette transcription spatiale d'enjeux sociaux de solidarité doivent intégrer des questionnements aussi divers que les enjeux économiques liés aux ressources des seniors, les enjeux liés à la place des aidants dans le cas d'une diminution voire d'une perte d'autonomie, mais aussi ceux liés aux étudiants et jeunes travailleurs qui ne trouvent pas à se loger dans le parc privé. L'allongement de la durée de vie et la diversification des profils et attentes des seniors seront également à investiguer.

Les questionnements liés au logement intergénérationnel se posent de façon différenciée selon les territoires étudiés : littoral, rural, urbain ou périurbain. Il est également important dans ce cadre de prendre en compte différentes échelles : le quartier, l'ensemble résidentiel mais aussi le logement. De la même manière, les enjeux de mise en espace de nouvelles solidarités

¹ UNAF, 2009 ; PUCA et MSH de Dijon, 2015 ; Dominique Argoud, 2011 ; Anne Labit, 2013 et 2018 ; Sophie Némoz, 2017

intergénérationnelles (familiales, entourage et voisinage) seront différents selon que l'étudiant sera amené à travailler sur des logements neufs ou sur l'adaptation du parc existant.

Le logement comme un service

Depuis quelques années avec l'évolution rapide des modes de vie, l'industrie du bâtiment comme d'autres secteurs industriels, s'interroge sur les changements d'approche portés sur le logement, secteur longtemps marqué par une logique patrimoniale et un attachement affectif.

Si le logement constitue un service apporté à la personne, pourquoi les bailleurs sociaux ne se reposeraient-ils pas à nouveau la question de la place du résident dans la conception de son logement et de celle tous les acteurs du projet, afin de mieux répondre aux besoins de flexibilité, de modularité et de sécurité ?

L'évolution de la sociologie des familles (familles recomposées et mono-parentales) exige à la fois la multiplication des petits logements, mais aussi le maintien d'un parc de logements familiaux.

De même, l'augmentation du temps passé au domicile qu'il soit choisi ou non (télétravail ou période de chômage) pose des questions énergétiques, mais aussi la question de l'existence d'espaces communs dont l'entretien est assuré par la communauté.

La prise en compte de l'intimité dans la distribution des pièces ou de la question de la cuisine ouverte ou séparée du séjour interroge la modularité des espaces...

Ces nouvelles demandes invitent à repenser, renouveler et redéfinir la collaboration entre maîtres d'ouvrage et architectes. Ces derniers, par leur capacité créative, doivent occuper une place essentielle dans la production de logements, sociaux notamment. Ce concours ouvert aux étudiants en architecture doit être l'occasion de formuler des propositions témoignant de recherches innovantes sur les usages, formes et organisation des logements. Ces futurs architectes devront envisager les incidences des nouveaux usages sur la forme et la dimension des aménagements et y inclure des services associés (co-propriété, connections numériques, questions énergétiques) mais aussi sur les questions liées à la gestion sur le long terme des innovations proposées.

Parmi les attendus du concours, une attention particulière des participants est souhaitée sur le traitement des espaces partagés comme lieux de vie sociale à différentes échelles : logement, immeuble, opération, quartier.

La mixité programmatique, de même que la mixité d'usages seront interrogées en regard de la notion de chrono-usages et en étant particulièrement attentifs aux temporalités d'occupation des espaces proposés et à de possibles mutualisations basées sur la division du temps.

Prônant un travail sur le logement familial dans le cadre de cette thématique, il sera demandé aux étudiants de proposer des méthodes permettant la prise en compte réelle des attentes des habitants. Des propositions quant aux modalités d'implication des habitants dans le processus de conception et de réalisation des projets sont donc attendues.

Le logement comme service devra être questionné sous l'angle de son habitabilité en prenant également en compte la notion de gestion et de service via l'utilisateur/habitant.

Le logement doit être envisagé non comme un produit mais comme un cadre de vie.