



REGARDS

HABITAT  
AVRIL 2018 | N°70

# QUALITÉ D'HABITER

Quand nos modes de vies réinventent l'habitat

Au-delà du simple « produit logement », de nouvelles formes et modes d'habiter émergent, voire « renaissent ». Intéressant un nombre croissant d'utilisateurs et d'acteurs, ils mettent en évidence la « césure » entre générations. Co-living, habitat participatif, colocation, habitat intergénérationnel... au-delà d'une réponse à la crise du logement, ces tendances ont le point commun de rechercher sens et lien social dans une société perçue comme toujours plus individualiste. On pense souvent qualité architecturale mais qu'en est-il de la qualité d'habiter, de l'intérieur des logements ? Sont-ils adaptés ou sont-ils adaptables à nos modes de vies et aux changements de la société ?

Cette publication de l'Agam n'a pas pour ambition de présenter exhaustivement ces « nouveaux modes d'habiter » mais bien de décrypter et de mettre en évidence au travers de « signaux faibles » des tendances, des expérimentations à l'œuvre dans le domaine de l'habitat, expérimentations de plus en plus présentes sur notre territoire.



# ÉDITORIAL



On ne peut être que frappé par le rythme accéléré des mutations qui transforment en profondeur les modes de vie. À tel point que leur évolution ne s'inscrit plus dans une

vision prospective tant elle est déjà présente et pèse très fortement dans les décisions prises par les habitants comme dans la mise en place de politiques publiques en phase avec ce changement complet de paradigme.

La poursuite de la recomposition familiale, l'accroissement du nomadisme professionnel lié à une adaptation permanente des compétences, l'éclatement des modes de travail, l'atténuation de plus en plus marquée des limites entre les lieux et les fonctions qu'on y exerce... ont des conséquences directes sur ce qu'on attend d'un produit logement, qu'il s'agisse de sa conception comme de la façon de le vivre, de le pratiquer, de le faire évoluer.

Les référencements anciens, les classifications rigides ne résistent pas à la montée en puissance de ces nouvelles attentes. En charge de l'aménagement et du logement, les collectivités cherchent à utiliser les leviers à leur disposition pour que l'offre de logements soit capable de mieux prendre en compte ces transformations profondes. Sans oublier, l'expérimentation qui doit être encouragée car elle est riche d'innovations de toute nature.

**LAURE-AGNÈS CARADEC**  
Présidente de l'Agam

## UNE SOCIÉTÉ EN MOUVEMENT

### VERS UN BOULEVERSEMENT GÉNÉRATIONNEL ? CHANGEMENT TOTAL DE PERSPECTIVE

La société est devenue numérique et, tout comme l'économie collaborative, connaît un véritable essor grâce au terrain des évolutions technologiques, le logement pourrait-il suivre la même tendance ? Si pour la génération née avant les années 80 certaines évolutions peuvent paraître saugrenues, qu'en est-il pour les plus jeunes générations qui arrivent aujourd'hui à « maturité », et ceux qui seront le cœur de la société dans à peine 20 ans ? Nés avec et, pour les plus jeunes, dans le numérique, leur rapport au travail et aux valeurs « traditionnelles » déconcertent parfois leurs pairs. Quel rapport au logement, au travail et plus globalement à la ville ces « digital natives » vont-ils entretenir ?

### DES PARCOURS DE VIE PLUS ALÉATOIRES

Diminution nette du nombre de familles nombreuses, augmentation constante des familles à composition variable, de plus en plus de personnes seules, un inéluctable vieillissement de la population, mais aussi un contexte économique incertain, le paysage sociodémographique accélère sa mutation. Face à ces

tendances, l'intérieur du logement, malgré les avancées en termes de confort et d'économies d'énergie, reste « figé ». Les possibilités d'adaptation des logements aux rythmes et cycles de la cellule familiale, même traditionnelle, restent le plus souvent impossibles. L'uniformisation de la production, certes largement

### Quel rapport au logement, demain ?

conditionnée par le millefeuille réglementaire, ne permet pas de répondre à la diversité, et à la vie, des ménages d'aujourd'hui..., et peut-être encore moins à ceux de demain !

### UN VIEILLISSEMENT INÉLUCTABLE

S'il est une tendance lourde de notre société, le vieillissement est probablement la plus visible. Désormais, les personnes âgées de plus de 60 ans sont plus nombreuses que celles des moins de 20 ans. En 2050, 1 français sur 3 aura plus de 60 ans (Insee). Avec l'allongement de l'espérance de vie, les « se-

niers» ne constituent pas une catégorie homogène d'habitants. Ainsi, entre le « cliché » du retraité hyperactif, baroudeur et connecté et la personne âgée dépendante et isolée, il existe une diversité de situations. Pourtant, là encore, les réponses en logements restent peu

## le numérique bouleverse nos manières de vivre dans le logement

diversifiées. Les alternatives entre maintien à domicile, largement plébiscité par nos séniors, et résidences médicalisées sont peu nombreuses. L'intrusion du numérique dans la société aura probablement aussi des impacts sur leurs choix futurs.

### UNE MODIFICATION PROFONDE DES RYTHMES DE VIE

Au cours des dernières décennies, la durée de présence « chez soi » a largement augmenté, notamment sous l'impact de la loi sur les 35 heures. D'autres facteurs conjugués conduisent à « l'internalisation » de nombreuses activités que la société faisait traditionnellement à l'extérieur ou dans d'autres lieux, comme aller au cinéma. Les évolutions technologiques, comme la généralisation d'internet et le nomadisme croissant des objets, désormais connectés, modifient également nos manières de vivre dans le logement, où se mêlent désormais intimité, loisir et travail. Au sein d'un même logement et selon la structure du foyer, ou du « groupe domestique » pour les sociologues, les rythmes de vie de chaque membre sont de plus en plus distincts, et il s'agit alors de concilier à l'intérieur du « même nid », vie en commun et épanouissement personnel.

Adapter  
**Évolutivité** Intergénérationnel  
 Attentes **Génération Y** Veillesment  
 Co-living Expérimenter  
**Personnaliser**  
 Habiter **Participatif**  
 Espaces partagés  
 Flexibilité **Innover**  
 Parcours de vie **Confort**  
 Architecture évolutive Services  
**Faire avec** Usages  
 E-conciergerie Qualité d'habiter  
**Mutualisation**

## REPÈRES

**65 %**  
 DES 18-24 ANS



se représentent le logement de demain comme un lieu où vivent plusieurs générations (contre 45 % des Français)

Sondage Harris Interactive pour Cetelem

**65 %**  
 DES 18-24 ANS



voient le futur logement comme un lieu dont les pièces auront un usage multiple

Sondage Harris Interactive pour Cetelem

**49 %** 

DES MOINS DE 35 ANS SONT INTÉRESSÉS

par l'habitat participatif (33% des Français)

Sondage Harris Interactive pour Soliha

**93 %** 

DES FRANÇAIS apprécient un espace personnalisé

Évolution de la surface moyenne des logements collectifs :

70'S : 68M<sup>2</sup>

80'S : 64M<sup>2</sup>

DEPUIS 90'S : 60M<sup>2</sup>

PRESQUE UNE PIÈCE EN MOINS



# CHANGEMENTS D'USAGES, D'UN LOGEMENT « PROPRIÉTÉ » AU LOGEMENT « SERVICE » ?

## TRAVAILLER CHEZ SOI OU VIVRE AU TRAVAIL ?

C'est via le secteur économique que les modifications d'usages sont les plus visibles, les plus médiatiques. Les nouvelles formes d'emploi, les nouveaux modes de travail occupent largement les réflexions ; l'habitat moins... Pourtant, dans la plupart de ces nouveaux lieux de l'innovation, les espaces d'inspiration « comme à la maison », en marge des espaces de travail sont omniprésents. La montée en puissance du télétravail questionne plus largement l'abolition des frontières entre vie privée et travail. Simple effet de mode, tendance de fonds ou signe que les réponses « immobilières » apportées à l'évolution de nos modes de vies ne peuvent plus être de

masse ? L'engouement et le développement d'espaces de « coworking » et de « coliving » comme Babel Community et bien d'autres en sont les témoins. D'autres « concepts » font définitivement tomber la frontière entre logement et travail, comme c'est le cas pour les « Hacker houses ». Entre incubateur de startup et couveuse résidentielle, « Startup Marseille » lie en un même « logement », si on peut encore l'appeler ainsi, les deux sphères principales de nos vies. La première motivation est bien le travail mais la possibilité d'y « loger » avec des niveaux de loyers abordables et de pouvoir travailler jour comme nuit, constituent pour leurs usagers des attraits supplémentaires.

## HACKERHOUSES

Venues de la Silicon Valley, les « Hacker Houses » tendent à se développer en France. Le concept a fait son apparition en 2015 avec l'ouverture de « Seed-Up », première « Hacker House » du pays qui s'est installée dans les Hauts-de-Seine et où l'abolition de la frontière entre vie privée et professionnelle va encore plus loin puisqu'à l'inverse de « Startup Marseille » les occupants du logement travaillent tous pour la même société.

## PAROLES D'ACTEUR

« UNE COMMUNAUTÉ DE STARTUPPERS VIVANT ET TRAVAILLANT ENSEMBLE »



Credit photo: Cyrille Choepas

### Antoine GUYON

Membre fondateur de Startup Marseille

L'idée de ce lieu, « Startup Marseille », est née du besoin et de l'envie de revenir sur Marseille pour y vivre et développer nos projets. Nous avons besoin de travailler à temps plein, au même endroit, et habiter dans un environnement qui convenait à des urbains connectés, comme nous. Sauf que, lorsqu'on est « startupper », pas de CDI et pas de bilan financier à présenter comme garanties auprès des propriétaires, nous sommes plutôt considérés comme précaires. Quand bien même, nous aurions pu trouver un appartement, nous n'aurions pas eu le budget pour louer en plus un bureau où travailler avec nos associés. En fait, une expérience, que nous avons partagée en 2015, a été décisive dans la création de « Startup Marseille » deux ans plus tard. Devant alors passer du projet au marché, nous avons organisé un programme d'auto-accelération avec sept ou huit startups dans un lieu ayant accepté de nous accueillir trois mois. Le gros avantage était de ne plus être contraints par des horaires ou des journées de fermeture. Et de ne pas avoir à changer de lieu entre logement et « travail ». Être immergés avec des pairs et créer une telle dynamique ont été

un moteur puissant pour la maturation des projets. En 2017, face à la difficulté à revenir et à se loger chacun de notre côté, nous avons décidé de reproduire le concept, non plus sur trois mois mais pour une durée indéterminée. A la différence d'autres espaces de co-working ou de co-living, notre structure est associative. C'est un projet à but non lucratif, complètement désintéressé. Notre finalité première : créer l'environnement idéal pour assurer le succès des projets des entrepreneurs numériques venant travailler et, pour certains, vivre ici. Leur permettre de s'intégrer dans une dynamique, favoriser les échanges de conseils, d'idées mais aussi de compétences. C'est avant tout une colocation de membres actifs de la communauté Startups Aix-Marseille. Ici tout est fait par, pour et avec la communauté, nous ne sommes pas du tout sur un modèle « je loue mon bureau, le ménage est fait, tout est clean » : chacun met la main à la pâte, s'il faut faire des courses, un coup de ménage, la vaisselle ou sortir les poubelles, tout le monde le fait bien volontiers. C'est presque une famille que l'on a choisie et sur laquelle on peut compter vraiment.

## HABITER LA MOBILITÉ

Pour des périodes variables, jeunes, salariés en formation, apprentis ou étudiants, nombreux sont ceux qui doivent vivre entre domicile et hébergement. À côté, la multiplication de locaux vacants en instance de réaffectation, de démolition ou de « rien ». Encore timide en France, l'occupation transitoire à destination de logements est déjà largement mobilisée par nos voisins du nord de l'Europe et notamment les Pays-Bas. À Marseille, la société Camelot « gère » déjà cinq bâtiments inoccupés. D'autres initiatives essentiellement dirigées vers les étudiants ou apprentis en mobilité, proposent de mutualiser des logements entre étudiants dans des villes différentes. Ou encore, des parents mettent à disposition la chambre de leurs chérubins qui ont quittés le nid.

## VERS UN LOGEMENT DÉMATÉRIALISÉ ?

Au-delà des médiatiques plateformes d'échanges et de partage de logements comme Airbnb plus orientées sur l'offre touristique, une « nouvelle » forme d'habitat émerge, ciblée principalement vers cette génération de jeunes actifs, hyper connectés. Aurait-on pu imaginer il y a à peine 20 ans que la musique ou le cinéma ne se consommeraient non plus via un support physique mais de manière dématérialisée et « on demand » ? Que des entreprises généreraient des milliards pour vendre ce qu'elles ne possèdent pas ? À l'heure des multiples abonnements dont on peut se séparer d'un simple clic, le futur du logement ou plutôt le logement du futur ne prendrait-il pas le même chemin ? L'accès à la propriété deviendrait alors un frein quand le travail implique plus de mobilité et de flexibilité. Le « tout inclus », ou le logement « clé en main » seraient une réponse aux attentes de la génération Y, puis Z, qui n'aspirent peut-être plus comme leurs parents à accéder à la propriété, si possible en maison individuelle, après leur diplôme. La notion de propriété est encore très ancrée dans notre société mais les motivations à y accéder ont totalement changé en l'espace de deux générations : idéal et ascenseur social autrefois, pare-choc économique, plutôt que véritable aspiration, pour les jeunes générations d'aujourd'hui.

A mi-chemin entre colocation et hôtellerie, avec une bonne dose de digital, de nouveaux formats sont donc nombreux à éclore à travers le monde et revisitent

le concept de colocation en version 3.0 et en font aussi un « business » a priori rentable. Start-up bruxelloise, « Cohabs », cible ainsi la communauté des travailleurs nomades et des expatriés (plus de 200 000 dans la capitale belge). Le loyer est abordable et légèrement inférieur au marché immobilier local. Mais, l'évolution majeure se situe dans la possibilité de proposer un logement « all inclusive » avec des services de base et, moyennant finances, des extras qui vous « facilitent la vie ». Enfin, avec des baux allant de

## Le logement « clé en main » serait une réponse

quelques semaines à plusieurs années, la flexibilité est presque totale et c'est bien là aussi l'autre évolution majeure. Ces solutions trouvent une réelle résonance notamment chez les jeunes, en offrant un compromis entre un logement locatif « classique » difficile d'accès et un produit hôtelier mal adapté aux « longs » séjours, à la différence qu'il « organise », « manage » la vie en communauté, facilitée par des outils numériques, et l'appétence des « Millénials » à ces supports.



## UNIFORMISATION DU LOGEMENT

### « TOUJOURS, ET JAMAIS, CHEZ NOUS »

Un autre modèle est celui d'habitats standardisés pour les populations mobiles dont les vies professionnelles les amènent à changer souvent d'endroit. Ces nomades possèderaient un compte client valable quel que soit le lieu et retrouveraient d'une ville à l'autre le même modèle et les mêmes services.



Credit photo : Frédéric Izon, Mas Cabard, Homologies

## HABITER AUTREMENT

### VIVRE SÉPARÉMENT, MAIS ENSEMBLE ?

Ces « offres » restent largement ciblées en direction des célibataires, essentiellement jeunes actifs, et valorisent, en même temps qu'un accès flexible au logement, le « vivre ensemble » et le « partage ». D'autres modes d'habiter existent. Destinés à un plus large profil de ménages, tous se positionnent comme venant en réponse aux « crises » qui traversent notre société contemporaine : crises économique et du logement bien sûr, mais pas uniquement. Défis environnementaux, fragilisation de la légitimité politique et institutionnelle, émiettement de la cohésion sociale, et finalement « crise » urbaine lorsque 60 % de la population vit en ville.

### DE NOUVEAUX MODES D'HABITER PAS SI NOUVEAUX QUE ÇA... DES ENJEUX RENOUVELÉS

Ces « nouveaux » modes d'habiter, replacent la « fabrique du lien social » au centre de la production du logement. Il n'y est plus appréhendé comme un simple produit normé, réglementé, empreint d'objectifs de performance (technologique, environnementale...), mais comme le vecteur de liens sociaux et urbains. En ne pensant plus les habitants comme de simples résidents mais bien comme des parties prenantes, des acteurs, la plus grande innovation est peut-être là...

Considéré par ses partisans comme la « troisième voie du logement », l'habitat participatif, recouvre une multitude d'expériences et de pratiques. Les objectifs y sont divers mais il se présente en premier lieu comme une alternative à un marché du logement devenu spéculatif tout en replaçant l'habitant au cœur de la conception et de la gestion partagée d'espaces et de biens communs. Imprégnées d'une philosophie qui pourrait séduire nombre de citoyens, les expériences doivent encore faire face à de nombreux écueils. Mais, l'arrivée encore récente, des collectivités, des bailleurs sociaux et de nouveaux acteurs ouvrent de nouvelles perspectives. En élargissant le champ des possibles, l'habitat participatif, ou collaboratif, peut être envisagé comme une voie à part entière du logement, dans toute sa diversité. A l'instar de villes comme Strasbourg la pionnière, Montpellier ou Toulouse, les collectivités ont un rôle essentiel à jouer pour légitimer ce mode de faire et garantir que la « fabrique urbaine » ne se transforme pas en « fabrique communautaire ». L'élargissement des publics et des acteurs est un des objectifs car, tout comme le logement social est d'abord venu enrichir le modèle d'origine axé sur la propriété privée, d'autres modes de portage comme l'accession sociale peuvent venir le compléter. Là encore, les supports numériques et de nouveaux acteurs de l'innovation sociale ont pleinement leur rôle à jouer, voire sont essentiels à l'essaimage de ce « nouveau » modèle.

### « DE NOUVEAUX MODES DE VIVRE, PAS SI NOUVEAUX »

On pourrait aisément faire le parallèle entre la philosophie de l'habitat participatif d'aujourd'hui et l'utopie expérimentale de Fourier du XIX<sup>e</sup> siècle, et d'autres qui le suivront. En proposant « des prolongements au logis » comme une épicerie, un restaurant, une buanderie, une crèche..., tous organisés en coopératives, le Familistère imaginé et mis en œuvre par l'industriel Godin résonne encore aujourd'hui.



Credit photo : Collection Familistère de Guise (1897-2006-33-1)

## FAVORISER LE LIEN SOCIAL, GÉNÉRATIONNEL

S'il est un autre mode d'habiter, pas vraiment nouveau, mais dont les enjeux sont prégnants dans notre société contemporaine, l'habitat intergénérationnel en fait partie. Devant la faiblesse de solutions entre domicile et institutions, des expériences émergent depuis plus d'une dizaine d'années donnant une autre dimension à la « solidarité familiale » d'antan. La rupture, avec les expériences passées, se traduit par des alternatives qui se développent de plus en plus hors du champ médicosocial, dans le droit commun du logement. Elles ont en commun l'ambition de préserver l'autonomie, même quand elle décline, et de favoriser le lien social et le partage. De l'habitat kangourou à la colocation séniors-étudiants, ou aux immeubles intergénérationnels, la nécessité de penser l'habitat « avec » et non pas « pour » les personnes âgées revient au centre

des réflexions. Encore une fois « le vivre ensemble » est au cœur des projets. Ainsi, les dernières « innovations » ne sont pas forcément sur la forme des logements ou établissements, mais bien dans l'inclusion de la personne vieillissante dans la société civile locale.

---

### Penser l'habitat « avec » et non pas « pour » les personnes âgées

---

## « EHPAD EN RÉSEAU DANS LA VILLE » : PROJET LAURÉAT DE LA CNSA EN 2015

Une « maison mère » constituée d'un cœur de vie et d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des logements individuels réhabilités et équipés en domotique partagés avec des jeunes, permettent ainsi au plus grand nombre de vieillir à domicile. Le concept offre une transition progressive entre le domicile et l'établissement et des modes d'accueil diversifiés et adaptés aux différents besoins des personnes âgées. Le jury de la CNSA a tenu ici à distinguer un projet qui s'inscrit dans un environnement très urbain, qui prend en compte de fortes contraintes et développe un travail précis sur les espaces, l'ergonomie des lieux et la domotique.

## PAROLES D'ACTEUR

« UNE AUTRE FAÇON DE FAIRE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, CO-CONSTRUITS ET SURTOUT PERSONNALISÉS »



**Billy GUIDONI**  
Président  
de Modus Ædificandi

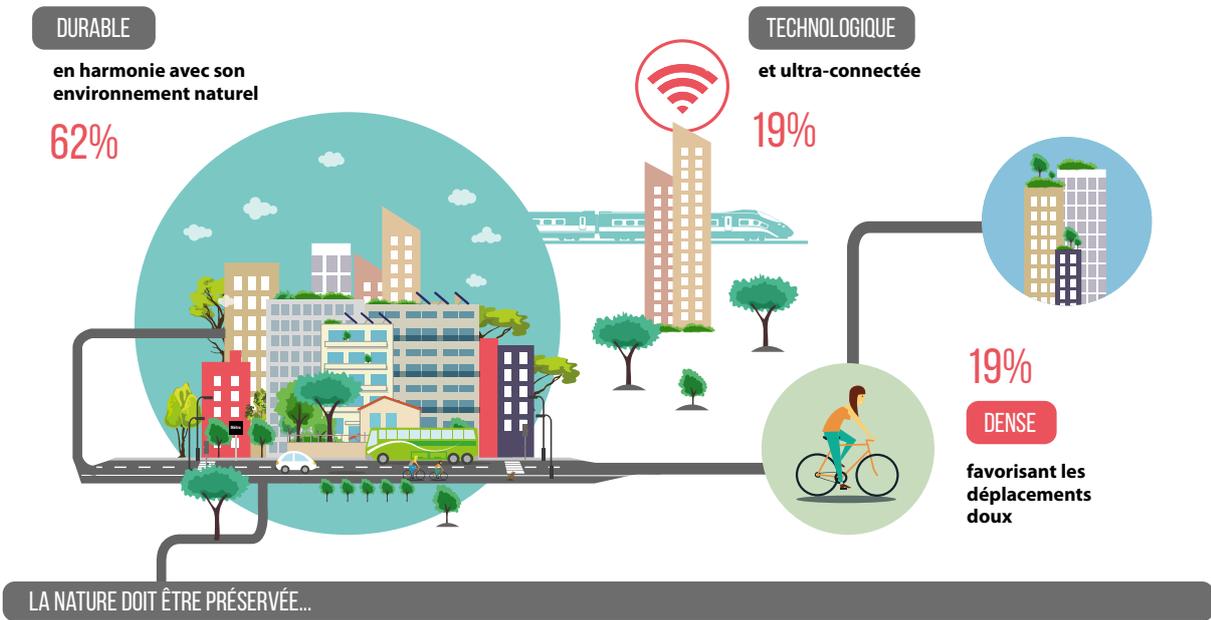
Notre projet *Modus Ædificandi* est une autre façon de produire de l'immobilier qui n'existe nulle part ailleurs en France. Nous sommes à la fois accompagnateurs des futurs habitants, promoteurs et architectes des projets grâce un outil web qui intègre l'ensemble des étapes. Cette vision globale inédite, nous permet de faire de l'immobilier de qualité, mutualisé et personnalisé. Un « habitat participatif 2.0 ». C'est un plaidoyer pour de l'immobilier adapté aux envies, même les plus folles, et aux moyens financiers des gens. L'industrie grandissante de la « personnalisation », de la basket à la voiture, le développement exponentiel du marché du bio, des circuits courts, sont pour nous les signaux forts d'une aspiration à une qualité de vie, à un rejet de la standardisation. Depuis trop longtemps, la production de logements est dans une logique descendante où l'offre conditionne la demande. En s'adressant au plus gros dénominateur commun, l'immobilier classique s'est extrêmement standardisé. Architecte de formation, mes expériences professionnelles à l'étranger et mes recherches m'ont conforté dans cette idée au fil des ans et poussé à porter ce projet et plus particulièrement à Marseille, ma ville.

Pour des niveaux de prix inférieurs au marché du neuf, on peut avoir des volumes atypiques. Avec nous, les gens peuvent, à partir d'une « unité » de base, construire pratiquement tous les volumes dont ils ont envie. L'outil web permet de rester en relation permanente avec les « membres » d'un projet. Ils peuvent suivre son avancée, participer aux votes pour les choix d'espaces mutualisés, être avertis des visites de chantiers, mais aussi échanger avec leur futurs voisins. Pratiquement comme s'ils faisaient construire leur propre maison d'architecte !

Aujourd'hui, nous sommes en phase active de recherche de sites, tout est prêt pour réinventer les modèles préexistants. On cible exclusivement des projets en centre-ville, notamment en réhabilitation. Pour nous, c'est le recyclage de la ville qui peut ramener les classes créatives, puis en entraîner d'autres, créer une véritable mixité. On est convaincu qu'on peut, projet par projet, donner une nouvelle impulsion à des portions de villes aujourd'hui en perte d'attractivité. On y travaille depuis longtemps, maintenant nous allons passer à l'action ! Nous allons dévoiler *Modus Ædificandi* dans le courant de l'année 2018 et espérons lancer nos premiers projets sur le territoire marseillais.

# COMMENT LES ÉTUDIANTS IMAGINENT VIVRE DANS LA VILLE DE DEMAIN

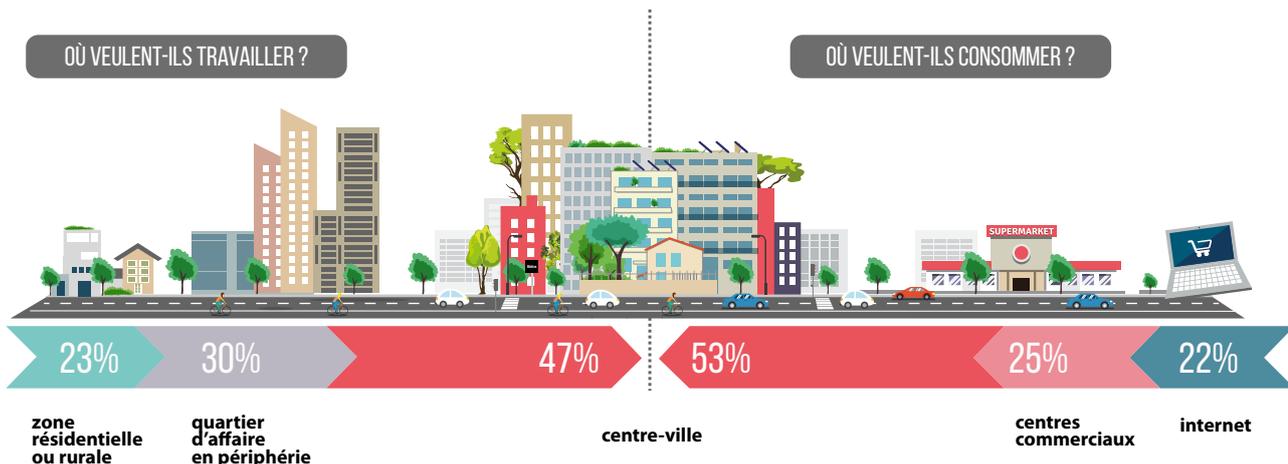
POUR EUX, UNE VILLE INTELLIGENTE EST...



## ILS POURRAIENT REFUSER UNE OFFRE D'EMPLOI DANS UNE VILLE...



## UN RETOUR VERS LE CENTRE-VILLE



Sources : Enquête Harris Interactive pour la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC - 2017



## ADAPTER L'HABITAT AUX ATTENTES DES HABITANTS

Les éléments « garage, placards, terrasse, évolutivité, et environnement » résument bien les attentes communes des ménages

### DES LOGEMENTS COLLECTIFS FIGÉS ?

Encore récemment, les enquêtes réalisées auprès des Français plébiscitent la maison individuelle pour 80% d'entre eux. Mais de nombreuses études, menées auprès de ces « exilés des villes », témoignent d'un choix de la maison individuelle (en périphérie), davantage pour la possibilité d'une plus grande adaptabilité à l'évolution de la cellule familiale (et aux modes de vie) plutôt que la poursuite d'un idéal ou d'une ascension sociale. Les éléments « garage, placards, terrasse, évolutivité, et environnement » identifiés par Yves Chalas résument bien les attentes communes des ménages s'y

installant. Dans le même temps, cette maison individuelle en périphérie répond de moins en moins aux nouvelles attentes de proximité (services, commerces, mobilité...). Le logement pavillonnaire plébiscité par tant de Français est-il le seul à pouvoir répondre aux attentes des ménages ?

La pression des marchés immobiliers et les niveaux de prix toujours plus élevés ont eu raison des surfaces généreuses que pouvaient proposer les appartements bourgeois anciens. Aujourd'hui, l'organisation dominante des logements se fait entre espaces de jour et de nuit dupliquant le modèle de production des années 50. La dissociation d'une



Crédits : Groupe Crédit Agricole Immobilier - Illustrations : Solen Images & Masterwork, conception : Masterwork

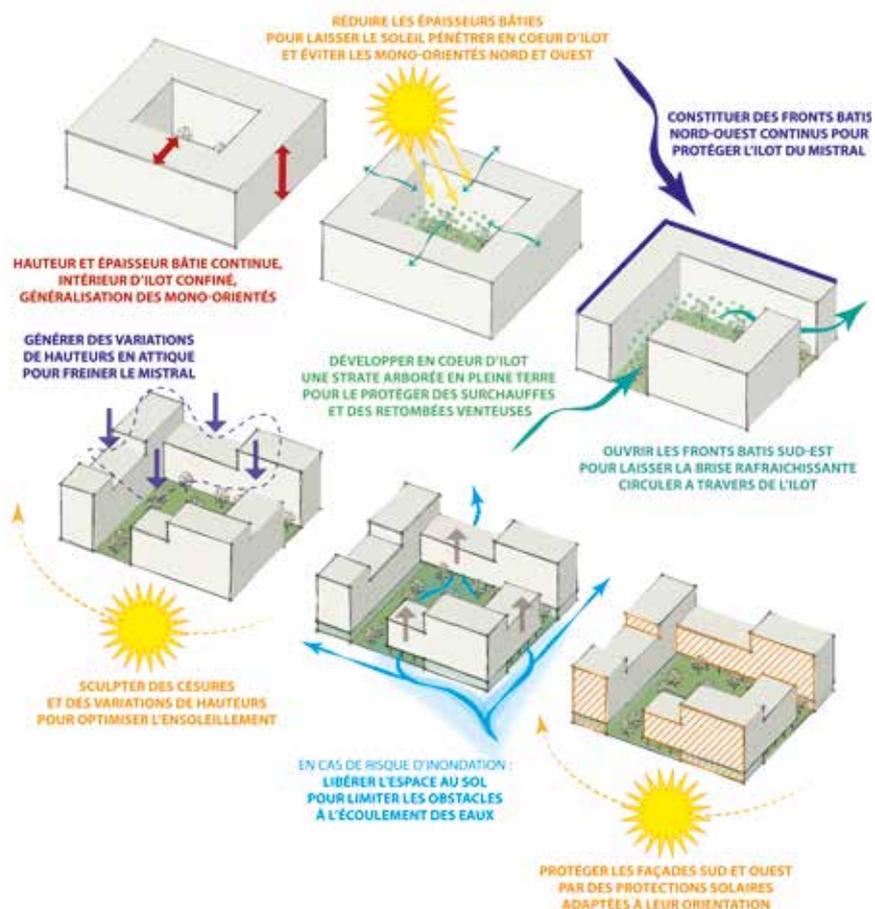
## APPROCHE BIOCLIMATIQUE EN CENTRE URBAIN (UA)

### PROFITER DES APPORTS SOLAIRES ET SE PROTÉGER DES SURCHAUFFES

- Pièces de vie et balcons préférentiellement en façade sud protégés du soleil par des systèmes brises-soleil.
- Part importante d'espaces plantés en pleine-terre pour rafraîchir l'atmosphère en saison chaude.

### SE PROTÉGER DU MISTRAL ET PROFITER D'UNE AÉRATION NATURELLE

- Front bâti continu nord-ouest pour bloquer les rafales.
- Jeu volumétrique en attique pour disperser le vent.
- Strate arbustive et arborée pour protéger le cœur d'îlot des retombées venteuses.
- Majorité de logements traversants pour profiter de la brise rafraîchissante en saison chaude.



des chambres près de l'entrée, généralement nommée « suite parentale », constitue finalement la seule adaptation majeure du traditionnel plan « jour/nuit » à la modification des modes de vie. Finalement, peu de logements collectifs des villes répondent à ces aspirations et il y aurait donc un enjeu pour le logement collectif à proposer certains avantages de la maison individuelle, plus particulièrement celui de l'évolutivité.

## POUR UNE ARCHITECTURE ÉVOLUTIVE ?

Mais, depuis quelques années déjà, les acteurs du logement réfléchissent, créent, expérimentent de nouvelles solutions. De la « pièce nomade » mutualisée entre voisins [Eiffage – Smartseille], qui se transforme en petite annexe indépendante [Vinci – BiHome] ou dont l'organisation des pièces est rendue modifiable sans trop de contraintes [Homdyssée-Crédit Agricole Immobilier], le logement évolutif ou modulable s'installe dans le paysage. De nouveaux acteurs, de nouveaux supports, se développent également, opérant un changement notable dans les modes de faire (et de vendre) le logement collectif urbain, notamment, pour les ventes sur plan (Vefa). Sans que cela soit révolutionnaire,

## REMETTRE LA QUALITÉ DANS L'HABITAT AU CŒUR DES PROJETS IMMOBILIERS

La production de logements intègre actuellement toujours plus de prestations, expérimente les dernières innovations, répond à un nombre considérable de normes réglementaires. Les efforts se concentrent surtout sur l'intérieur du logement mais souvent aux dépens du dialogue avec le quartier, la ville. Les espaces communs arborés, ou la fermeture des propriétés trahissent plus une volonté de se couper de l'espace urbain que de l'habiter. Cette tendance actuelle de la fabrique de l'habitat, interroge également les impératifs de transition énergétique. En effet, l'implantation des bâtiments a des conséquences sur la qualité du confort climatique des logements (climatisation en façade sud, chauffage en façade nord). La perte des continuités boisées entre parcelles et la part réduite des espaces végétalisés tendent à renforcer la minéralisation du cadre urbain et favorisent ainsi les îlots de chaleur.

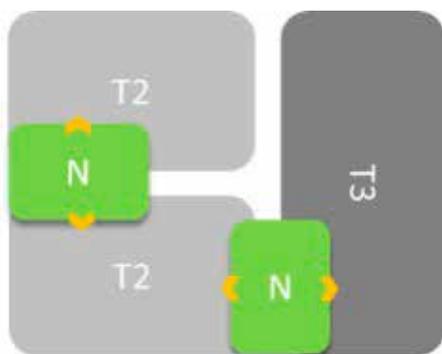
Aujourd'hui, les efforts sur les prestations « offertes » à l'intérieur du logement peuvent conduire à un « bien loger, mal habiter ». Par sa participation à la Commission d'urbanisme de la Ville de Marseille, l'Agam contribue à remettre cette notion de qualité dans l'habitat au cœur des projets immobiliers. Les échanges organisés entre architectes-urbanistes et promoteurs autour des projets cherchent à mieux prendre en compte le contexte urbain et paysager et participent à cette prise de conscience que l'acte d'habiter ne se limite pas à la géométrie et la fonctionnalité de la cellule logement. Il relève aussi d'un rapport plus sensible au quartier (transports, commerces), aux espaces publics, aux espaces libres et végétalisés. Une approche autant urbaine qu'architecturale en somme.



la possibilité d'intégrer les attentes des futurs usagers (et non plus acquéreurs!) au-delà du choix dans une gamme de finitions marque peut-être un tournant. Sans aller (encore) jusqu'aux principes de la « maîtrise d'usage » ou du « design thinking », de nouveaux opérateurs privés comme « Loft Compagny » spécialisé dans le « sur-mesure » ou l'application « HABX » offrent la possibilité de configurer son logement « à la carte » avant la réalisation de plans en fonction des « ses désirs ».

### MOINS DE SURFACES, PLUS DE SERVICES ?

Dans un contexte urbain et de marché immobilier tendu, la diminution des surfaces est presque actée. De plus en plus de programmes neufs proposent des espaces, des services et des équipements à partager, quelques peu « calqués » sur le modèle de l'habitat par-



LA PIÈCE NOMADE : Smartseille, Eiffage

### PAROLES D'ACTEUR

« SMARTSEILLE EST L'APPLICATION CONCRÈTE DE CES RÉFLEXIONS »



**Hervé GATINEAU**

Directeur Immobilier Grands Projets, Eiffage Immobilier Sud-Est

Depuis plusieurs années déjà Eiffage, via son laboratoire de recherche, Phosphore, mène une réflexion sur la ville de demain, face aux défis environnementaux mais aussi à l'évolution de nos modes de vie et des usages. En partenariat avec Euroméditerranée et la Ville de Marseille, Smartseille est l'application concrète de ces réflexions. La première disposition est la « pièce nomade », que nous avons proposée au bailleur social Erilia. Concrètement, une personne âgée qui vit seule dans un T4 pourra, sans avoir à déménager et à se couper de ses attaches « sociales », bénéficier d'un loyer moins important en se séparant d'une pièce de son logement qu'elle n'occupe plus au profit par exemple d'un jeune couple trop à l'étroit dans le logement adjacent. L'idée est née du constat qu'il est difficile d'adapter un logement à son utilisation optimale dans le temps. En permettant de « plugger » et « déplugger » facilement, une pièce d'un appartement à un autre sans contraintes techniques, la pièce nomade va apporter plus de souplesse pour la gestion des situations

de sous et sur occupation. C'est aussi cette logique qui nous a guidée pour la mutualisation des stationnements, en construisant 1 place pour 2 usages, qui puisse être utilisée une fois dans la journée pour les bureaux et une fois le soir et le week-end pour les logements.

La deuxième solution que nous sommes en train de livrer sur la partie accession de Smartseille est elle aussi guidée par cette question d'optimisation des m<sup>2</sup>. Pour de nombreux ménages, avoir une pièce en plus dans son logement pour pouvoir accueillir sa famille ou ses amis est souvent impossible financièrement. Nous avons donc eu la volonté, pour répondre à ce constat, de porter entièrement le coût de mise à disposition de studios partagés au sein de l'immeuble. Chacun des copropriétaires peut les réserver pour des périodes variables, en fonction de ses besoins, en passant par la conciergerie Smartseille. Au-delà des consommations et de prestations optionnelles, le coût est neutre pour les utilisateurs.»

ticipatif, à la différence que les habitants ne se « pré-connaissent » pas. Gérés par des e-conciergeries ou une « boussole numérique », comme c'est le cas pour le lauréat du Grand Prix « Le Monde Smart Cities 2017 », Eric Cassar du cabinet d'architectes Arkhenspaces. Dans son « Habiter l'infini », il propose ainsi de réduire la sphère privée à son minimum au bénéfice d'espaces mutualisés étendus, où le partage est rendu possible grâce aux « smart-buildings ». Offrir plus qu'une simple surface à habiter, un logement « augmenté », c'est peut-être aussi cela le futur du logement ?

## PLUS QU'UNE HISTOIRE DE LOGEMENT

Le « produit logement » ne peut se résumer à quatre murs et un toit, si bien agencé soit-il. La question de la qualité d'habiter, de la créativité et du confort d'usage est centrale. La place de l'architecte dans la chaîne de conception, de production du logement (et de la ville) doit probablement être réaffirmée pour chaque morceau de ville, qu'il soit nouveau ou recyclé. En écho, impulsion et rôle moteur des collectivités, opérateurs et politiques publics sont essentiels s'il l'on veut que la matière première des villes favorise cette qualité d'habiter... faire de l'innovation et de l'expérimentation une règle.

## UN ATTRAIT DES URBAINS POUR L'AUTO-PRODUCTION ALIMENTAIRE



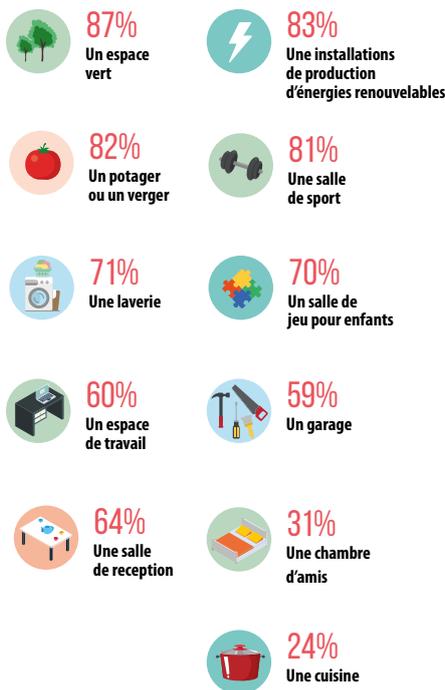
des habitants des villes-centres des métropoles seraient usagers de jardins partagés pour cultiver fruits et légumes s'ils se développaient à côté de chez eux.

## LA MUTUALISATION D'ÉQUIPEMENTS ENTRE VOISINS : UN MOYEN POUR COMBLER LES CARENCES DE LA GRANDE VILLE ?



des habitants des villes-centres des métropoles seraient intéressés par la mutualisation d'équipements entre voisins.

### CES ÉQUIPEMENTS SERAIENT :



## POUR EN SAVOIR PLUS

### ÉTUDES AGAM

- ▶ Les nouveaux lieux de l'innovation, Regards de l'Agam n°62 – Août 2017
- ▶ Habitat et modes de vie – L'essentiel, décembre 2012, agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise.
- ▶ L'habitat des séniors : comment innover ? – Synthèse des petits déjeuners décideurs-chercheurs du 12 avril 2016, IAU
- ▶ Innover dans l'habitat, concevoir, conduire une politique habitat autrement – Rencontres du forum des politiques de l'habitat privé, 2017
- ▶ Voyage en terre méconnue, 40 années d'habitats groupés – Association Éco habitat Groupé, Michel Broutin collab. Anne d'Orazio, Claire Carriou et Anne Labit, novembre 2014
- ▶ Modes d'habiter : les ressources de la conception architecturale – In Frédéric Lenne, Habiter. Imaginons l'évidence ! Paris, Ed. Dominique Carré, 2013, p. 45-51.
- ▶ La demande contemporaine d'habitat – Yves Chalas, compte-rendu conférence du Pays de l'Ardèche Verte, consulté le 12 février 2018

### SITES WEB

Hackerhouse à Marseille  
[startupmarseille.com](http://startupmarseille.com)

Un nouveau mode de faire  
[modus-aedificandi.fr](http://modus-aedificandi.fr)

Think-tank sur la fabrique de la ville  
[lafabriquedelacite.com](http://lafabriquedelacite.com)

Habitat participatif en Paca  
[regain-hg.org](http://regain-hg.org)

**agam**  
AGENCE D'URBANISME DE  
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière  
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01  
☎ 04 88 91 92 90 📠 04 88 91 92 65 ✉ [agam@agam.org](mailto:agam@agam.org)

Toutes nos ressources @ portée de clic sur [www.agam.org](http://www.agam.org)  
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner  
Rédaction : Laure Vidal, Isabelle Collet-Raymond, Laurent Carluccio  
Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam  
Marseille - Avril 2018 - Numéro ISSN : 2266-6257