

## Quelle(s) qualité(s) pour le logement de demain ? Regards croisés acteurs de l'habitat-chercheurs

Journée du 7 12 2022

### Problématique des 3 ateliers acteurs-chercheurs (13h30-15h15)<sup>1</sup>

#### I. Introduction

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Engagés pour la qualité du logement de demain », lancé par le ministère du Logement et le ministère de la Culture en octobre 2021, cherche à promouvoir des nouvelles pratiques de conception et de production dans le secteur de l'habitat. Quatre-vingt-dix-sept projets innovants ont été sélectionnés en mars 2022, dont 20 sont entrés dans un processus d'incubation.

Dans le cadre de cet AMI, l'Europe des projets architecturaux et urbains (EPAU), responsable de l'AMI et l'Union sociale pour l'habitat souhaitent proposer un dispositif d'animation et d'échanges acteurs-chercheurs en partenariat avec le Réseau des acteurs de l'habitat, le Réseau recherche habitat logement et la Chaire Le logement demain.

Ce dispositif vise à accompagner et documenter la mise en œuvre des projets et nourrir un dialogue et une coopération entre acteurs et chercheurs, de la communauté des équipes lauréates **et au-delà**, sur l'émergence de nouvelles pratiques. En cours d'élaboration, ce dispositif consistera notamment en l'organisation de séminaires semestriels acteurs de l'habitat-chercheurs de 2023 à 2025.

La problématique de la qualité dans le logement, dans le neuf comme dans l'ancien, n'est pas nouvelle. Une série de rapports institutionnels et scientifiques<sup>2</sup> ont néanmoins dressé ces dernières années un diagnostic critique et proposé plusieurs pistes de travail ouvrant la voie à une montée en qualité de la production immobilière résidentielle. Le dispositif d'animation et recherche envisagé par l'USH dans le cadre de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » cherche à nourrir et prolonger ce débat visant à approfondir la notion de qualité dans le logement, ainsi que les conditions de sa réalisation, en s'appuyant sur les projets lauréats. Autrement dit, l'ambition du dispositif est de favoriser la construction d'une démarche partenariale entre acteurs et chercheurs pour mieux comprendre ce qui constitue la qualité dans le logement, notamment la diversité des conditions prises en compte comme la qualité d'usage et architecturale, la mutabilité et la réversibilité des types d'habitation, la prise en compte des nouveaux usages, ou encore l'adaptation des logements aux défis du changement climatique. L'enjeu est également d'interroger les conditions, les processus et les outils juridiques, financiers, techniques ou encore organisationnels

<sup>1</sup> Note rédigée par Francesco Bogoni, architecte, post-doctorant à la demande de l'EPAU et de l'USH afin d'identifier les questionnements des acteurs et chercheurs impliqués dans les 97 projets lauréats. La démarche a consisté à analyser les dossiers des 97 projets lauréats et à conduire une série d'entretiens auprès de 25 équipes projet.

<sup>2</sup> L. Girometti, F. Leclercq, 2021. « Rapport de la mission sur la qualité du logement » ; P.R. Lemas, 2020. « Rapport du groupe de travail sur la qualité des logements sociaux ».

susceptibles de favoriser cette qualité, en s'intéressant notamment aux leviers à mobiliser dans le processus de conception, la chaîne et les filières de production, et les logiques de gestion. Ce dispositif d'échanges accompagnant l'AMI souhaite enfin interroger la notion de la qualité du logement à différentes échelles (du logement lui-même au bâtiment, à l'îlot, ainsi qu'au projet urbain et au territoire) et au regard des politiques publiques qui y sont associées, notamment les politiques du logement et de l'habitat.

Une phase de préfiguration du dispositif d'animation et de rencontres acteurs-chercheurs a permis, par l'analyse des projets présentés en phase de candidature de l'AMI, puis par la réalisation d'entretiens avec les équipes lauréates, de structurer la démarche autour de trois axes transversaux de questionnements détaillés dans ce document :

- le logement abordable et l'innovation sociale
- les modèles vertueux de réhabilitation
- la dimension inclusive de l'habitat et l'intégration des populations vulnérables

Ces axes de recherche pluridisciplinaires cherchent à structurer et orienter les réflexions des acteurs et des chercheurs et la production de connaissances autour d'un cadre problématique et de questionnements communs, étudiés par la littérature scientifique mais également identifiés par les équipes lauréates. Ces axes guideront en outre l'organisation des futurs événements organisés dans le cadre du dispositif. Cette organisation permet également de mettre en lumière la diversité de questions de recherche soulevées par les équipes et des outils mobilisés pour y répondre, ainsi que la diversité des formes de partenariat et de montage d'opération.

## **II. Les trois ateliers**

L'objectif des ateliers est d'approfondir et d'enrichir les questions de recherche sur les thèmes :

- Logement abordable et innovation sociale,
- Les modèles vertueux de réhabilitation,
- La dimension inclusive de l'habitat et l'intégration des personnes vulnérables.

de manière à préparer la structuration des futurs séminaires acteurs-chercheurs.

Il s'agira dans chaque atelier de réfléchir à ce qui fait la spécificité de la qualité du logement par rapport à chacune des thématiques. Il s'agira également **d'approfondir et d'enrichir les questionnements de recherche qui seront exposés en début d'atelier en vue de les explorer dans le cadre du dispositif d'échanges entre acteurs de l'habitat et chercheurs (2023-2025).**

### **Chaque atelier sera structuré de la même manière :**

#### **Introduction (15') :**

- Animateur/animateur présente l'objet et la règle du jeu (5')
- Présentation des premiers questionnements issus des travaux préparatoires (exploitation des dossiers, entretiens) (10')

**Regards croisés d'un chercheur et d'un acteur (10' chacun)** qui apportent leur propre éclairage au regard de la présentation précédente.

## **Echanges entre les participants (60')**

- Des interventions brèves (pastilles) pourront être sollicitées parmi 2 acteurs et chercheurs des projets de l'AMI
- Trois « témoins » issus des organisateurs sont chargés de faire la synthèse des questionnements issus des ateliers.

**Le résultat des travaux préparatoires est présenté ci-après.**

### ***Axe 1. Le logement abordable et l'innovation sociale***

Comment produire des logements de qualité et abordables ? Le segment abordable vise à répondre aux difficultés des ménages modestes de se loger dans le secteur privé, accrues par l'acuité des besoins en logements et l'augmentation des prix sur le marché immobilier. Le logement abordable, que ce soit du locatif social, locatif abordable ou logement en propriété abordable, est caractérisé par un prix ou un loyer inférieur à celui du marché. Maîtriser le prix des opérations et le coût résidentiel est complexe, et est confronté à de nombreuses dynamiques inflationnistes. La recherche d'une plus grande qualité du logement doit par ailleurs intégrer pleinement cette équation. Les projets engagés dans le programme EQLD interrogent ainsi pleinement cette problématique. Quels leviers pour réduire les incidences économiques de la qualité, et dans quelles mesures un compromis entre le coût et la qualité est-il possible ?

Comment agir notamment sur le montage autour d'objectifs partagés dans le but de réduire le coût du foncier, le coût de construction, le prix de vente ou le loyer ? Dans ce sens, l'innovation sociale ouvre un champ d'expérimentation intéressant. Comprises en tant que processus visant à transformer un cadre organisationnel ou institutionnel pour apporter des nouvelles solutions aux besoins sociaux, les innovations sociales visent à transformer les modes de production, gestion et coordination du travail, ou le cadre des règles et des normes. Ces processus de coopération appellent la participation de différents acteurs parmi lesquels figurent les usagers.

La recherche de solutions de logement de qualité et abordables appelle différents acteurs à questionner les modes de production conventionnels, participant à la poursuite d'objectifs économiques communs.

Des innovations juridiques et opérationnelles sont ainsi mobilisées au sein des projets inscrits dans le programme EQLD, pour intégrer des objectifs de qualité tout en réduisant les coûts associés à la construction (réorganisation de la filière et des relations entre acteurs de la production), au foncier (exploitation de terrains dévalorisés avec une valeur économique réduite) et les prix de vente ou de loyer (par des dispositifs comme le BRS, et le SCIAPP, les coopératives d'habitation, ou la diversification de l'offre).

Les enjeux associés à l'offre de logements de qualité abordables sont ici présentés dans la relation entre objectifs de qualité et stratégies pour réduire le coût de construction (1.1), faciliter l'accès au logement par la réduction des prix de vente ou le loyer (1.2), et réduire le coût du foncier (1.3).

#### **Enjeu 1.1 : Comment maîtriser le coût du projet par la collaboration des parties prenantes autour d'objectifs économiques communs ?**

*« L'objectif est de créer un dialogue entre les différents acteurs qui sont parties prenantes au projet, qui se connaissent tous mais qui ont des méthodes de travail différentes, qui s'adressent à des interlocuteurs différents. Comment faire en sorte que l'ensemble des intervenants travaillent*

*ensemble, se comprennent, puissent transcrire à la fois leur volonté et leurs intérêts dans le projet* ».<sup>3</sup>

La diversité de besoins et d'intérêts économiques des parties prenantes peut constituer un frein à la réduction des coûts. Des modes de fonctionnement partenariaux sont expérimentés afin d'intégrer en amont les attentes de la collectivité, des architectes, du maître d'ouvrage, des entreprises et des habitants, recherchant un partage de la valeur par un bilan ouvert. Par exemple, l'association du promoteur immobilier et du bailleur social dans le partage de risque est proposée afin de réduire les surcoûts représentés par la marge de promotion. A un autre niveau, des économies peuvent résulter du développement d'intérêts communs entre utilisateurs autour de la mutualisation de ressources, de services ou d'espaces.

La réduction des coûts de construction impose de repenser le modèle de production. La reterritorialisation de la filière est envisagée dans ce sens, permettant l'exploitation des ressources locales et la réduction des coûts de déplacement et d'externalisation, comme dans le cas de la filière bois dans des territoires forestiers. Cependant, ces stratégies soulèvent des enjeux de mise en réseau et de collaboration des acteurs et obligent ainsi à reconsidérer localement les besoins et les capacités de mobilisation des matériaux. L'intérêt de structurer la filière locale prend de l'importance dans le contexte actuel d'augmentation du coût de la construction, ce qui rend difficile le maintien du projet opérationnel dans le temps. En outre, la réduction des coûts économiques est associée aux enjeux écologiques d'emploi de matériaux bio et géo sourcés, comme la terre, le béton-bois ou le béton-coquillage, et du réemploi.

#### Questionnements associés :

- Comment le partage d'objectifs économiques dans un bilan ouvert permet d'obtenir la qualité souhaitée dans des coûts maîtrisés ?
- Comment la mutualisation d'espaces et de services permet de baisser le coût de l'opération et apporter des qualités au logement ?
- Comment réduire les coûts du logement social par l'implication des usagers à la construction ?
- Quels moyens pour accompagner la mise en lien d'acteurs hétérogènes dans le but de faire converger leurs intérêts économiques ?
- Comment développer un modèle de production moins cher par la structuration de la filière de construction locale ?
- Comment faciliter l'emploi de ressources locales par les entreprises et les artisans sur le territoire ?
- Dans quelle mesure la définition du coût du projet dans le cadre de l'analyse des filières, des matériaux et des savoir-faire locaux permet de faire du logement abordable ?

#### **Enjeu 1.2 : Comment faciliter l'accès au logement de qualité et abordable par des formes innovantes de montage d'opération ?**

*« Le BRS est un dispositif qui permet de faciliter et sécuriser l'accession à la propriété pour le plus grand nombre. Notre projet va au-delà, c'est comment, dans le cadre de ce dispositif et dans le cadre de l'accession sociale, on peut permettre aux acquéreurs d'aller plus loin et ne pas avoir uniquement à choisir un logement sur plan ».*

---

<sup>3</sup> Les citations en italiques et entre guillemets sont extraites des entretiens conduits par Francesco Bogoni avec une vingtaine d'équipes projet  
28 11 2022

Plusieurs opérations du programme EQLD investissent la recherche des formes et montages innovants de logement social. Il est question d'améliorer la qualité d'usage sans augmenter les loyers ou les prix de vente. En plus de représenter des systèmes anti-spéculatifs dans le montage d'opération, ces mécanismes envisagent un logement durablement abordable visant à limiter l'augmentation de coûts dans le temps, par exemple par l'encadrement des prix de revente dans le bail réel solidaire (BRS). Des montages comme le BRS, la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP), ou les coopératives d'habitants répondent au besoin de renforcement de l'offre de logements sociaux et logements abordables en particulier dans les territoires ruraux, tout en facilitant différents statuts d'occupation, du locatif social à l'accession sociale. Ces mécanismes permettent aux collectivités de développer un patrimoine pérenne, mais son développement nécessite une maîtrise du foncier par la collectivité. L'intégration dans les instruments d'urbanisme devient alors indispensable, comme le montrent des opérations qui s'articulent avec la mise en place de programmes locaux de l'habitat. Pour les coopératives d'habitants, un enjeu particulier consiste en la reconnaissance juridique qui facilite leur création. Si la mixité sociale et les parcours résidentiels sont favorisés par le mélange entre logements du marché privé et logements sociaux, ces derniers tendent à être moins qualitatifs. Cela perpétue l'injustice des moyens d'accession et soulève l'enjeu de la qualité pour tous. Ainsi, la mise en commun des espaces ou la participation des acquéreurs dans des choix sur leurs projets est proposée afin de partager la qualité dans une opération mixte.

#### Questionnements associés :

- Quels outils permettent d'adapter l'offre à la demande et d'accompagner les habitants dans la personnalisation dans le cadre du logement abordable ?
- Comment faire pour éviter la standardisation et prendre en compte l'usage sans par autant augmenter les coûts ?
- Quels outils d'accompagnement social dans le parcours résidentiel et dans des choix sur le projet immobilier dans le parc locatif ?
- Comment partager la qualité entre logement abordable et logement du marché privé au sein d'un même projet ?
- Comment coupler une programmation en habitat participatif à un montage économique abordable ?
- Comment la mise en œuvre de formes de propriété collective peut constituer un système anti-spéculatif ?
- Dans quelles limites l'autopromotion permet de produire du logement abordable ?

#### **Enjeu 1.3 : Comment l'exploitation de fonciers dévalorisés permet-elle de réduire les coûts du projet ?**

*« La question du coût du foncier est très différente dans cette opération-là, parce qu'on est sur des fonciers qui ne seraient pas valorisés autrement, des fonciers qui nous seraient mis à disposition à titre gratuit ou alors avec des loyers très faibles. C'est une condition nécessaire et préalable pour qu'on choisisse un site et qu'on monte une opération sur ce site ».*

Le problème du coût élevé et du manque de foncier, notamment en centre-ville, conduit à s'interroger sur les possibilités d'occuper des fonciers dévalorisés ou destinés à d'autres fonctions dans le but de contenir le coût du logement. L'occupation de ces fonciers peut représenter une charge limitée, mais entraîner des problématiques techniques liées au changement d'usage avec un impact important sur le coût de l'opération. Par exemple, la reconversion de sites pollués ou artificialisés lourdement est envisagée pour générer des ressources productives et un support moins

coûteux en termes économiques, environnementaux et sociaux. L'occupation temporaire de fonciers affectés aux infrastructures par des logements d'urgence, demande la mise en œuvre des solutions techniques facilitant leur déplacement. La transformation d'un terrain inutilisé se heurte souvent à des enjeux réglementaires et culturels. Par exemple, l'exploitation du foncier aérien par la surélévation de bâtiments qui appartiennent à l'Etat peut se heurter à des réglementations qui en limitent l'accès.

Questionnements associés :

- Comment des sols soumis à une faible pression foncière peuvent devenir une ressource pour réduire les coûts économiques, environnementaux et sociaux du projet ?
- Quelles solutions pour des logements abordables par l'occupation de terrains artificiels inutilisés ?
- Quels instruments aident à mettre à disposition et contenir les couts du foncier ?
- Quelles sont les conditions et les limites de la surélévation pour économiser la ressource foncière ?
- Comment l'occupation de terrains dévalorisés peut-elle contribuer à réduire le coût du logement tout en revalorisant ces terrains ?

## ***Axe 2. Les modèles vertueux de réhabilitation***

Comment l'enjeu de la qualité du logement se décline dans la réhabilitation du bâti existant ? Quelles en sont les spécificités en comparaison avec la production neuve ? Différents modèles de transformation de l'existant obéissent à une variété d'objectifs, d'approches et de techniques opératoires, et de typologies d'acteurs. En fonction des modifications apportées, on peut parler de préservation, restauration, rénovation ou réhabilitation. Cette dernière consiste à améliorer le confort intérieur d'un bâtiment existant, à l'adapter à de nouveaux besoins ou usages tout en respectant ses qualités architecturales. L'intensité d'une réhabilitation peut varier depuis une intervention légère visant l'amélioration des prestations, jusqu'à une réhabilitation lourde qui modifie la structure, voire une réhabilitation exceptionnelle. Elle n'est pas toujours précisément définie.

De plus, les enjeux de qualité dans les processus de conception, production et de gestion des logements ne se posent pas dans les mêmes termes dans les projets de réhabilitation du parc de logements existant ou dans les projets de reconversion de bâtiments industriels ou tertiaires. Aussi, un certain nombre de paramètres financiers, techniques et réglementaires, ainsi que des perceptions culturelles, sont à prendre en compte dans les processus de réhabilitation. Partir de l'existant oblige nécessairement à travailler avec ces paramètres, et il est aujourd'hui essentiel d'identifier les bonnes pratiques, mais également les échecs, pour repérer les modèles reproductibles et susceptibles d'être mis à l'échelle.

En effet, l'objectif de produire des logements de qualité à travers la réhabilitation du bâti existant, de faire autrement avec le « déjà là », est d'autant plus d'actualité depuis la loi Climat et résilience (2021) et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols qui visent à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des terres. Pour structurer la réflexion et les débats autour de la qualité dans les projets de réhabilitation, trois enjeux, associés à des questionnements spécifiques, sont identifiés : (2.1) la gouvernance des projets, (2.2) les défis de conception et de programmation, et (2.3) les défis de construction et de gestion.

### **Enjeu 2.1 : Quelle gouvernance des projets de réhabilitation pour produire des logements de qualité ?**

*« L'objectif était d'associer le plus grand nombre de personnes, car débiter ce type de processus depuis zéro n'est pas à la portée de tous. On veut vraiment créer une première phase pour faire venir du monde, sentir les dynamiques, sentir de quoi le lieu a besoin et petit à petit avancer dans la programmation. Afin de composer avec les acteurs, il faut prévoir des phasages de projet qui le permettent ».*

L'implication des différentes parties prenantes d'un projet de réhabilitation à des phases distinctes et séparées représente souvent un obstacle au développement de l'intelligence collective et à la compréhension des contraintes et des besoins de chacun : propriétaires initiaux (le cas échéant), maître d'ouvrage, concepteurs, maître d'œuvre, prestataires (entreprises, artisans, etc.), habitants, etc.

De la conception à la réalisation et à la gestion des projets de réhabilitation, il paraît ainsi essentiel de réfléchir aux leviers qui facilitent les synergies entre les acteurs et leurs différentes compétences. Par exemple, des processus de conception intégrée avec des nombreux partenaires sont mis en place pour prendre en compte dans la programmation les besoins de transformation du territoire. La co-conception est mobilisée afin de comprendre comment les connaissances produites remettent en discussion le rôle et les savoirs traditionnels des professionnels.

La participation des usagers est privilégiée dans des projets de réhabilitation plutôt que dans de nouveaux logements, mais trop souvent ignorée dans la production courante. La prise en compte des occupants représente une contrainte spécifique de la réhabilitation, notamment au cours des

travaux, mais aussi une opportunité de faire évoluer le bâti existant en relation aux besoins actuels et futurs des habitants. La participation des usagers doit être favorisée pour conceptualiser, planifier et opérationnaliser l'adaptabilité, l'évolutivité, et l'appropriation des nouveaux logements.

#### Questionnements associés :

- Comment mettre en synergie les expertises et perspectives sur le projet de l'ensemble des parties prenantes ?
- Quelles formes de montage et d'implication permettent de décloisonner la participation des acteurs et d'explorer des nouvelles modalités de transformation de l'existant ?
- Quels dispositifs et quelles méthodes permettent d'intégrer l'utilisateur au processus de réhabilitation et quel est l'impact sur le projet d'architecture ?
- Comment la mobilisation des habitants et l'interaction avec d'autres acteurs du projet de réhabilitation permettent d'envisager l'appropriation et l'évolutivité des logements ?
- Comment impliquer les acteurs industriels dans le développement de produits adaptables à une structure existante ?
- Comment mobiliser les entreprises et les artisans dans la recherche de solutions écologiques innovantes de réhabilitation ?

#### **Enjeux 2.2: Quels partis pris dans la conception et la programmation de projets de réhabilitation pour améliorer la qualité d'usage ?**

*« Il y avait un axe de réflexion à creuser sur la notion de réversibilité et d'évolutivité. Comment on rend un projet agile ? Et est-ce que c'est possible ? La question se pose notamment quand on transforme des surfaces par exemple en espace partagé, est-ce que c'est facile de revenir en arrière et de recréer du logement, ou inversement ? »*

La conception et la programmation de projets de réhabilitation et de transformation dans le bâti existant pose un certain nombre d'enjeux sur lesquels les acteurs doivent se positionner pour réellement améliorer la qualité d'usage des logements : à quelles échelles travailler ? Comment exploiter les qualités et les capacités de transformation du bâtiment ? Comment prendre en compte la transformation des modes de vie ? Comment penser l'évolution des bâtiments et des logements dans la longue durée ?

Dans la réhabilitation d'ensembles de logements, l'enjeu de la qualité se déploie à une échelle plus large, notamment avec la question des espaces publics à proximité et à travers l'intégration à un projet urbain. L'intégration du bâti dans le projet urbain s'articule avec l'enjeu de valorisation en vue d'augmenter l'attractivité du patrimoine existant. Mais à l'exception des projets inscrits dans une opération d'aménagement, ou un programme (ANRU ou Action de Cœur de Ville entre autres), la réhabilitation d'un bâtiment peut trop souvent être une action isolée, sans lien avec les aménagements urbains adjacents.

Réhabiliter soulève la question des caractéristiques et des qualités d'habitabilité, techniques ou de confort à mettre en valeur dans le bâtiment existant. En effet, les logements anciens ne répondent souvent pas aux exigences des nouveaux modes de vie, liés par exemple à l'évolution de la famille et du travail, et aux enjeux sociaux et écologiques actuels comme le dérèglement climatique ou la crise sanitaire. Ainsi, certaines opérations s'attachent à créer des nouveaux espaces communs pour favoriser le lien social entre habitants ou la relation entre le temps résidentiel et le temps du travail. L'objectif de mixité sociale et fonctionnelle pose la question de la diversification des types de logements et de la multifonctionnalité de la cellule et du bâtiment, plus difficiles à mettre en œuvre à partir d'une structure existante que dans un projet neuf.

La transformation de bâtiments destinés à d'autres fonctions pose des défis spécifiques. Plusieurs projets de reconversion de bâtiments industriels ou de bureaux, en zone urbaine ou en secteur rural,

s'attachent à concevoir des logements à partir de volumes et de distributions atypiques, imaginer de nouvelles techniques pour transformer la structure, et travailler avec des réglementations qui ne sont pas applicables aux projets de reconversion.

L'intérêt de penser l'évolution du bâtiment dans la longue durée conduit à s'interroger sur le potentiel d'évolution future et de réversibilité, tant dans la transformation de logements en espaces collectifs et vice-versa, que dans la reconversion de logements vers d'autres usages.

#### Questionnements associés :

- Quels outils permettent de diversifier le logement existant, le rendre habitable nuit et jour, mettre en commun les espaces disponibles ?
- Comment répondre à la demande de logements dans le parc existant par l'occupation de surfaces non exploitées ?
- Quels aménagements intérieurs et extérieurs permettent d'accueillir des logements par le recyclage de bureaux vacants, bâtiments industriels, friches rurales ?
- Par quels outils penser le patrimoine de manière réversible et faciliter les changements d'usage futurs ?
- Comment tenir compte de l'écosystème déjà en place et faire levier d'une reconstruction aux différentes échelles ?
- Comment articuler la réhabilitation de logements à l'offre d'équipements et services ?
- Comment le réaménagement des espaces extérieurs s'articule au changement d'usages envisagé dans l'habitat et participe à créer des nouveaux liens sociaux ?
- Comment l'amélioration de la qualité du logement participe aux enjeux de valorisation architecturale et d'attractivité du patrimoine existant ?

#### **Enjeu 2.3 : Comment les objectifs de qualité du logement viennent s'inscrire dans les défis de construction et de gestion des projets de réhabilitation ?**

*« On voudrait faire la démonstration que même à une architecture patrimoniale et complexe on peut additionner des éléments modulaires qui sont de l'ordre de l'industrie. Quand on produit des modules hors-site, le processus fait que c'est zéro défaut, ce sont des micro logements finis que le producteur peut venir assembler très facilement sur site. C'est tout le contraire des projets de réhabilitation qu'on fait aujourd'hui ».*

Améliorer la qualité de logements existants peut impliquer la préservation et valorisation des qualités constructives, mais interroge également les possibilités futures d'évolution et réversibilité. Des procédés constructifs modulaires sont par exemple mobilisés pour anticiper les changements d'usage dans le parcours de vie d'un bâtiment.

Si la réhabilitation réduit les coûts environnementaux, elle entraîne souvent des coûts financiers plus élevés que lors des projets de démolition-reconstruction. Des surcoûts, ainsi que des temporalités de réalisation plus longues, pourraient être réduits par l'emploi de solutions préfabriquées, pourtant plus difficiles à mettre en œuvre dans des projets de réhabilitation. Des systèmes de préfabrication hors-site sont par exemple envisagés pour adapter des solutions constructives modulaires à une architecture patrimoniale complexe.

Les enjeux de la transition écologique et énergétique concernent l'utilisation raisonnée des ressources, le développement des circuits courts et des filières locales, l'utilisation de matériaux organiques et biosourcés, le réemploi, et la végétalisation dans des bâtiments existants. Ces objectifs sont confrontés à différents défis d'ordre technique, liés à l'absence de filières spécialisées et à la complexité de mise en œuvre, d'ordre normatif, pour surmonter l'inadéquation des normes actuelles, etc. Ainsi, des projets explorent des techniques pour faciliter le réemploi des matériaux de la déconstruction de bâtiments en proximité, la modélisation des usages et des charges afin de

déterminer la durabilité du projet à long terme, l'exploitation des ressources disponibles localement dans un souci d'autonomie, ou encore la question de la responsabilité en cas de défaillance de matériaux du réemploi issus de bâtiments industriels.

La gestion à moyen et long terme, du maintien de la qualité du bâti réhabilité, représente aussi un enjeu spécifique à la réhabilitation. Ainsi, la réparabilité des logements dans le temps long peut être anticipée tant par des choix constructifs que par la sensibilisation des usagers à l'usage et au maintien des espaces.

#### Questionnements associés :

- Comment exploiter les qualités techniques, thermiques et d'habitabilité intrinsèques au bâtiment ancien, et les repenser en relation aux nouveaux besoins ?
- Quels choix constructifs facilitent la possibilité future de retransformer en vue de l'évolutivité et de la réversibilité du logement ?
- Comment expérimenter des solutions constructives et matérialités atypiques dans la reconversion ?
- Comment surmonter les contraintes techniques, financières et les freins normatifs d'adapter un bâtiment non conventionnel à l'usage résidentiel ?
- Quelles solutions préfabriquées et modulaires employer dans la réhabilitation d'une architecture patrimoniale ?
- Quels sont les freins techniques et normatifs du réemploi dans la réhabilitation et comment les surmonter ?
- Dans quelle mesure l'emploi de la filière locale et biosourcée dans la réhabilitation permet de répondre aux enjeux écologiques de la construction ?

### ***Axe 3. La dimension inclusive de l'habitat et l'intégration des personnes vulnérables***

Qu'est-ce que la qualité dans le logement inclusif et comment la produire ? Si l'objectif de qualité est généralement accepté, il est moins discuté dans le cas du logement des personnes vulnérables et soulève en outre des enjeux supplémentaires. La notion d'inclusion dans et par l'habitat fait référence aux difficultés de certains groupes sociaux d'avoir accès au logement, et aux stratégies possibles pour surmonter ces difficultés. L'habitat inclusif vise d'abord à répondre à l'inadéquation du logement ordinaire aux besoins de ces groupes sociaux.

Cette notion s'articule avec la notion de vulnérabilité(s) des groupes sociaux assujettis à des conditions de fragilité et susceptibles de rencontrer de graves difficultés. Si la dimension inclusive de l'habitat est le plus souvent associée aux besoins des personnes âgées, l'intégration des populations vulnérables s'adresse également aux étudiants et aux jeunes travailleurs, aux familles monoparentales, aux personnes handicapées, aux communautés migrantes et réfugiées, etc. Dans cette acception, la vulnérabilité n'est pas associée directement à la pauvreté, même si les circonstances précaires rendent tout risque particulièrement difficile pour ces populations, comme la crise sanitaire l'a mis en évidence.

Dans quelle mesure l'inclusion des personnes vulnérables passe-t-elle par la production d'une offre de logement dédiée ou par l'intégration dans, et l'adaptation de, l'offre existante ? Du point de vue de l'usage, la qualité du logement est liée à sa capacité à répondre aux besoins de groupes spécifiques. La prise en compte de ces besoins dans la conception amène à des solutions de logements adaptés. Le constat que les modèles de logement existants, comme l'accueil en établissement pour les personnes âgées ou les résidences étudiant, ne correspondent pas aux enjeux sociaux et aux modes de vie actuels amène à imaginer des solutions alternatives.

L'association des personnes au projet permet de déterminer leurs besoins et, dans le même temps, de mettre en place des processus finalisés à réduire les causes de la vulnérabilité. Le maintien ou la création de liens sociaux pour éviter l'isolement et pour initier des processus d'entraide sont privilégiés, se traduisant dans l'inscription dans la ville et l'accompagnement d'un projet de vie sociale et partagée. La situation de l'habitat dans les territoires ultramarins est exacerbée au regard de l'ampleur des besoins à prendre en compte et de l'inadaptation. Elle doit conduire à rechercher des modes de construction adaptés au contexte environnemental, culturel et climatique.

Ces problématiques propres à des contextes géographiques spécifiques permettent d'élargir la compréhension des enjeux de l'habitat inclusif et d'envisager des solutions globales pour leur prise en compte. Ces enjeux sont ici présentés autour du processus de participation et coproduction (3.1), de conception de logements (3.2), et d'élaboration d'un projet social plus large dans lequel les questions d'habitat doivent venir se situer (3.3).

#### **Enjeu 3.1 : Comment la participation des utilisateurs au processus de conception permet-elle de répondre à leurs besoins et attentes ?**

*« Des ateliers ont été menés dans le but de développer une intelligence collective autour du projet, de comprendre si l'intérêt de chaque acteur est là ou pas, s'il se sent frustré, etc. pour faire en sorte que chaque acteur ait une voix dans le processus. Le retour montre qu'il y a une confrontation entre paroles des usagers et des experts, ce n'est pas facile de les faire dialoguer ».*

La participation des utilisateurs au processus de conception est privilégiée pour identifier les besoins et attentes, mais pose des défis spécifiques dans le travail avec des populations vulnérables. Par exemple, des outils et des compétences d'animation particuliers sont nécessaires pour faciliter la participation de personnes avec des difficultés de compréhension. L'intégration de ces exigences dans le projet de logement nécessite l'utilisation de méthodes de conception innovantes. Dans plusieurs projets, la constitution d'un cahier de charges s'appuie sur des processus qui associent les futurs usagers, des professionnels et des spécialistes. C'est le cas, par exemple, de la participation

d'ergothérapeutes au processus de co-conception pour répondre aux besoins liés au retour à domicile de personnes accidentées, ou de spécialistes des méthodes pour faciliter l'autonomie des personnes âgées.

#### Questionnements associés :

- Comment l'association des futurs utilisateurs dans la conception permet-elle d'offrir des espaces de vie plus adaptés ?
- Comment prendre en compte les difficultés de groupes spécifiques à participer et faire en sorte que leurs besoins soient respectés dans le processus de co-conception ?
- Quelles méthodes pour faire valoir la maîtrise d'usage des futurs habitants et mettre cette compétence au service de la conception du projet ?
- Quelles compétences des différents acteurs mobiliser pour conduire un projet d'habitat spécifique ?
- Comment la maîtrise d'œuvre peut-elle concilier les besoins des populations vulnérables et les contraintes techniques et financières dans le processus de co-conception ?
- Comment la gestion du projet dans la durée peut-elle nourrir la conception ?
- Comment la participation des acteurs sur le territoire peut-elle faciliter la rencontre des populations vulnérables et une meilleure connaissance de leurs besoins ?

#### **Enjeu 3.2 : Comment définir et traduire en projet d'habitat adapté les besoins identifiés de publics spécifiques ?**

*« Suite à la crise du Covid, tout le monde réfléchit beaucoup à ce que c'est le logement de demain, parce que les gens ont dû rester chez eux. Mais on oublie un peu, qu'est ce qui est le logement senior de demain et le logement étudiant de demain, alors qu'ils ont très mal vécu cette période, enfermés dans des chambres de dix mètres carrés ».*

Les solutions de logement pour personnes âgées ou pour étudiants s'avèrent inadaptées aux besoins actuels, coûteuses et insuffisantes pour répondre à la demande. Plusieurs projets proposent des alternatives au modèle des Ehpad pour éviter des conditions de dépendance et d'isolement et permettre aux personnes âgées qui conservent une certaine autonomie de continuer à occuper leur lieu de vie. La crise sanitaire a également montré que le logement étudiant n'est pas adapté à la relation entre vie et travail, ce qui rend nécessaire d'imaginer des espaces où les deux peuvent être facilités. Des projets de logement étudiant se concentrent alors sur la modularité et la mise en relation des espaces individuels, de socialisation ou de travail partagé, éventuellement avec d'autres populations comme des jeunes actifs. Les différents types d'handicap représentent des formes de vulnérabilité qui nécessitent un projet de logement adapté. Si le handicap moteur entraîne des contraintes majeures sur le dimensionnement des espaces, d'autres formes de handicap, par exemple sensoriel nécessitent d'autres types de précautions. En même temps, l'objectif de durabilité dans le temps conduit à la recherche de solutions pour une adaptabilité future.

#### Questionnements associés :

- Quelles connaissances peuvent nourrir la conception afin de renouveler l'offre de logements à destination des groupes spécifiques ?
- Comment adapter l'habitat aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie ?
- Comment tenir compte des conditions de vie et de travail actuels dans la conception des logements étudiant ?

- Comment traduire des besoins relevant d'handicaps spécifiques en espace architectural par le processus de conception ?
- Comment faciliter l'utilisation des espaces et des équipements pour des personnes avec des difficultés motrices et de compréhension ?
- Comment tenir compte des spécificités culturelles et des besoins des communautés pauvres ou migrantes ?
- Comment créer du lien entre différents groupes vulnérables et le traduire en termes de services, d'usages et d'espace(s) ?

### **Enjeu 3.3 : Comment contribuer à la réduction des conditions de vulnérabilité par l'intégration du logement à des projets sociaux plus larges ?**

*« Le projet social est de voir comment combiner ces deux types d'instances, comment se crée un lien entre junior en difficulté, qui sont peut-être en manque de lien affectif, et en parallèle des seniors qui inversement sont à la recherche de liens avec des personnes plus jeunes. Donc l'objet, c'est bien de réfléchir sur ce lien, comment il va pouvoir s'exprimer dans l'espace, dans les usages ».*

La dimension inclusive de l'habitat ne se limite pas à sa capacité à accueillir des populations en difficulté, mais s'intègre à la mise en œuvre de processus de transformation sociale qui prennent en compte les dynamiques et les causes des vulnérabilités. La problématique du vieillissement de la population s'articule avec d'autres enjeux de société. Des projets soulignent le lien entre différents types de crise : démographique, économique, climatique, crise du logement et des matériaux, et font appel à des solutions qui prennent en compte ces enjeux multiples aux différentes échelles. L'habitat intergénérationnel est envisagé comme une réponse à la problématique du vieillissement de la population, mais aussi à l'objectif de revitalisation des zones rurales en attirant de nouvelles familles et en créant des liens d'entraide. Des projets situés dans les petites communes rurales sont l'occasion d'élaborer des stratégies à l'échelle de la commune. Ainsi, la distribution de logements et d'activités est envisagée pour faire évoluer une commune entière en village senior.

#### Questionnements associés :

- Comment répondre à la problématique du vieillissement de la population par la cohabitation de personnes d'âges différentes ?
- Comment le soutien à l'autonomie des personnes âgées et la mutualisation de services permettent d'éviter des coûts d'assistance ?
- Comment éviter l'isolement et favoriser la création des liens d'interdépendance entre habitants par la mise en relation entre espaces intime et commun ?
- Comment prendre en compte l'occupation temporaire des locataires dans des projets d'habitat partagé ?
- Comment répondre aux besoins d'évolution future des logements adaptés à des besoins spécifiques ?
- Comment un projet sur plusieurs bâtiments et fonctions permet-il d'envisager des dynamiques sociales aux échelles plus larges ?