

*Demain l'habitat ?
Quelles mutabilité, réversibilité, adaptabilité
des territoires et des logements ?*

21 mars 2018



VI^e RENCONTRES DEMAIN L'HABITAT : MUTABILITÉ, RÉVERSIBILITÉ, ADAPTABILITÉ



SOMMAIRE

ACTES DES RENCONTRES/P.4

FICHES POINTS DE VUE/P.24



◀ Nathalie APPÉRÉ
Présidente du Forum
des politiques de l'habitat privé

OUVERTURE DES TRAVAUX

« **E**n 2017, nous avons parlé innovation en nous référant aux grandes transitions de nos sociétés contemporaines : transition démographique, transition écologique et énergétique, transition numérique et également transition démocratique. Il faut en effet penser les politiques de l'habitat avec les habitants eux-mêmes à tous les niveaux de la conception, depuis l'écoquartier jusqu'à l'échelle du logement avec l'habitat participatif par exemple.

L'édition 2018 est une transposition de cet enjeu d'innovation dans une société liquide, rapide avec une diversité extrêmement forte des attentes et des territoires. Il s'agit en effet de relever le défi de réussir à articuler temps long de la politique et réponses aux besoins immédiats des personnes. Dans ce contexte, comment intégrer la réversibilité dans les politiques de l'habitat ?

J'ai la conviction absolue qu'en matière de politiques de l'habitat l'échelon local est l'échelon pertinent sans nier le rôle de l'État pour fixer un cadre et une solidarité nationale. Les questions ne se posent pas de la même manière dans une métropole caractérisée par de fortes tensions sur le marché du logement ou au sein d'un territoire en déprise démographique. Dans ce dernier cas, l'enjeu sera celui du recyclage d'un centre bourg confronté à la périurbanisation et à la désertification des centres-villes. Quoiqu'il en soit, il est nécessaire de percevoir la diversité des approches.

Les attentes du Forum sont les vôtres.

Que chacun vienne y piocher de la matière utile dans la diversité des fonctions que vous représentez ! ■





◀ Clara VILLAR
Chef de pôle *Plan Rhône*
à la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

INDICATEURS ET FACTEURS DE RÉSILIENCE DES TERRITOIRES

Avant d'être chef de pôle à la DREAL, Clara Villar a travaillé pendant 11 ans au centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). Elle revient sur la notion de résilience des territoires.

Un bâtiment résilient recouvre beaucoup de réalités et d'enjeux contemporains : exposition aux risques majeurs, adaptation au changement bioclimatique, etc. En réalité, c'est une question très ancienne qui a, selon les périodes, été abordée selon des termes différents : résistance, tolérance, etc. C'est un mot malléable et suggestif. Mais il faut définir de quoi on parle. Pour quoi faire ? Pour quels bénéficiaires ?

Aujourd'hui, il semble nécessaire d'inscrire cette notion dans une démarche plus globale, plus territoriale, comme un élément de gestion de crise. En effet, précise Clara VILLAR, « *si un bâtiment situé dans une zone inondable est certes très robuste mais pas accessible, cela ne sert à rien.* » L'idée est d'intégrer une fonction supplémentaire au bâtiment pour qu'il puisse contribuer à une résilience plus globale.

Qu'est-ce qu'un territoire résilient ?

Un territoire résilient est celui qui est capable d'anticiper les crises, d'en minimiser les effets et de rebondir selon une trajectoire définie collectivement qui prenne en compte les ressources locales et intègre les habitants. À cet égard, l'aménagement doit être considéré comme la colonne vertébrale d'un territoire résilient.

« *Reconstruire ça veut dire quoi ? À l'identique ou suivant un autre modèle ? La difficulté c'est toujours d'anticiper.* »

L'aménagement post crise peut ainsi générer du vivre ensemble ou accroître au contraire des tensions sociales latentes.

Comment définir ce modèle ?

« *Je suis idéaliste sur la résilience.* »

De nombreuses initiatives témoignent des possibilités offertes par un travail à l'échelle locale, avec les habitants. Ainsi l'association [7 milliards d'urbanistes](#) propose aux habitants d'imaginer et de dessiner leur quartier idéal pour alimenter la réflexion et le projet. Mais c'est aussi une question de confiance dans

les pouvoirs publics.

Quels sont les leviers d'action possibles ?

Le projet territorial doit tout d'abord s'inscrire dans une démarche systémique visant à couvrir plusieurs besoins et articuler des actions de nature différente (pas seulement techniques mais aussi sociales, organisationnelles, etc.). Cela nécessite d'élargir le champ de vision en mobilisant d'autres acteurs dans le cadre d'une gouvernance ouverte et dynamique qui doit pouvoir s'appuyer sur une volonté politique forte.

L'enjeu réside également dans l'anticipation et l'articulation des échelles. Cela implique d'anticiper d'une part les besoins et les coûts induits à différentes échelles de temps et, d'autre part, les crises et perturbations potentielles à venir.

La prise en compte des capacités d'agir au niveau local constitue enfin un autre levier important.

« *On parle habitat partagé, habitat durable, tiny house mais le travail est à mener dans la dentelle pour parvenir à identifier tous ces signaux faibles et poser la question de la juste intégration de ces choses moins classiques dans un cadre* » conclut Clara VILLAR. ■

Consulter la fiche p.26 pour + d'infos



◀ Bruno BESSIS
Adjoint au chef de bureau de
l'aménagement opérationnel
durable
à la DHUP-DGALN

ÉCOQUARTIER, UNE RÉPONSE AUX DÉFIS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La notion d'écoquartier est née en Europe du Nord en 2000 et a été utilisée pour la première fois en France à Grenoble en 2005. Depuis, « *on a quand même bien rattrapé notre retard sur l'Europe du Nord en termes d'outillage* » explique Bruno BESSIS.

La France, seul pays à proposer une méthode

En France, la démarche *EcoQuartiers* a ainsi contribué à faciliter l'émergence de projets complexes dans des friches. Elle promeut une nouvelle vision de concevoir, construire, habiter et gérer les villes. « *Chacun de ces mots est important car la démarche s'inscrit dans la durée depuis la conception jusqu'à la gestion de quartiers* » précise Bruno BESSIS. « *On en revient aux mots mobilité, adaptabilité, réversibilité.* »

De multiples enjeux pris en compte

Sur un plan opérationnel, c'est une démarche qui porte des enjeux de développement durable (énergie, eau, déchets, nature en ville) mais également des enjeux liés à la dynamique territoriale (économie circulaire) et au vivre ensemble. La question de la gouvernance tient aussi une place importante dans la démarche avec la volonté d'y associer les citoyens, de remettre les habitants au cœur de ces démarches de faire la ville.

Un label, des engagements, pas de modèle

EcoQuartier est un label qui implique une méthodologie. Élaboré avec les collectivités, le référentiel comporte 4 dimensions et 5 engagements pour chacune des dimensions. Celui-ci fait l'objet d'un large consensus aujourd'hui. Chacun de ces engagements se décline en question. « *On ne dit pas comment faire. C'est aux acteurs locaux de se poser des questions et d'y apporter des réponses propres et contextualisés. Il n'y a pas de modèle.* »

Construire des partenariats

« *L'histoire des écoquartiers commence* » conclut Bruno BESSIS. Un nouvel objectif a été fixé à hauteur de 100 opérations labellisées par an. L'avenir est dans la construction de partenariats. « *On travaille avec l'union nationale des aménageurs pour leur donner des outils afin qu'ils puissent s'approprier cette démarche le plus tôt possible. On se met en relation avec l'ANRU et l'Anah. On partage la démarche avec le Japon, avec la Suède, etc. L'avenir de nos territoires passe par ce type de démarche volontariste avec la mobilisation des acteurs locaux et des citoyens.* » ■

Question

Quelle est la durée d'élaboration d'un projet *EcoQuartier* ?

Réponse

La durée moyenne entre l'étape 1 et l'étape 4 s'avère très variable en fonction de la taille des écoquartiers. Le plus petit écoquartier a été réalisé à partir de la réhabilitation d'une ferme donc c'est allé très vite. Pour des grosses opérations, cela peut durer 10 à 15 ans avec une réalisation par tranche.

Question

Comment vous articulez-vous avec le référentiel *ville durable* ?

Comment se déroule concrètement l'étape 4 ?

Réponse

L'articulation va vraiment dépendre des écoquartiers. En territoire rural, on fait le choix de garder le mot *écoquartier* même si, en réalité, l'opération ne concerne pas à proprement parler un quartier mais s'inscrit dans le périmètre communal. Pour les écoquartiers plus urbains, on recherche la connexion avec les autres quartiers.

S'agissant des modalités concrètes de l'étape 4 de l'évaluation, dans le village rural de La Rivière, le maire a interrogé les habitants. Pour les autres quartiers de taille plus conséquente, on élabore un questionnaire-type. ■

Consulter la fiche p.30 pour + d'infos



◀ Marie-France BEAUFILS
Maire de Saint Pierre-des-Corps et
présidente du CEPRI

DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RÉSILIENTS FACE AU RISQUE D'INONDATION À LEUR MISE EN OEUVRE À SAINT-PIERRE-DES-CORPS

En 25% de la population visée en introduction de son intervention Marie-France BEAUFILS rappelle que, « *en France, un habitant sur quatre est potentiellement concerné par un risque d'inondation* ». Ce chiffre ne devrait pas être source d'étonnement car la France est traversée par de nombreux fleuves et cours d'eau, un environnement sensible dans un contexte de réchauffement climatique.

Se poser les bonnes questions

Dans ce contexte, l'une des priorités stratégiques, dans le cadre d'un sinistre, est de pouvoir assurer un retour à la normale dans un délai le plus court possible. Début 2018, certains habitants ont à nouveau vécu ce qu'ils avaient déjà subi un an et demi plutôt, en 2016. Or, certains d'entre eux étaient encore en travaux. Forts de ces constats, il est nécessaire de se poser les bonnes questions. « *Il y a des secteurs où il faudra accepter de refuser la reconstruction et d'autres secteurs où il faudra transformer l'habitat.* »

Construire en zone inondable, c'est possible

Il est possible de construire en zone inondable à condition de respecter quelques principes d'aménagement identifiés par le centre européen de prévention du risque d'inondation (CEPRI) :

- Donner ou redonner plus de place à l'eau ;
- Localiser les activités et les infrastructures urbaines ;
- Concevoir des bâtiments adaptés à l'inondation ; « *On essaie d'avancer sur ces questions-là. Même si les bâtiments ne sont pas complètement zéro dommage. On entend souvent dire qu'il ne faut pas mettre de Placoplatre parce qu'il va s'abîmer. Mais, s'il est vrai que la pierre va absorber l'eau, en revanche, le temps de séchage est énorme. Le Placo, lui, va sécher vite. Donc c'est complexe et on n'est pas complètement au point.* »
- Assurer le maintien du fonctionnement des réseaux techniques ; « *j'insiste sur les réseaux, longtemps oubliés. Les négociations sont parfois difficiles à mener mais à force de partager la connaissance des risques on parvient à une prise de conscience des opérateurs.* »
- Créer des espaces intelligents pour la gestion de crise et la reconstruction ;
- Inclure un système de protection dans l'aménagement urbain.

Retour d'expérience à Saint-Pierre-des-Corps

Sur la région Centre, le risque d'inondation n'est pas lié à la présence de la Loire mais à « *nombre de petites rivières oubliées car devenues souterraines* ». S'ajoute à tout cela la question de l'importance des eaux pluviales.

Gérer les risques d'inondation : poser un diagnostic...

Pour Marie-France BEAUFILS, il faut commencer par diagnostiquer son territoire, l'analyser pour mieux comprendre puis prévenir les facteurs de risque. Saint-Pierre-des-Corps est une ville maraîchère 100% inondable. Dans le cadre du *plan noir*, la ville a bénéficié de l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire qui a réalisé un travail de préfiguration et qui a surtout aidé les élus à prendre conscience et comprendre l'impact potentiel qu'auraient de nouvelles crues.

...réfléchir collectivement sur de nouvelles formes urbaines...

La révision du *PLU* a ainsi été l'occasion d'inviter les habitants à participer à quatre ateliers par secteur géographique qui ont mobilisé plus de 80 personnes. Les habitants ont travaillé d'abord sans les élus puis ont partagé avec eux les résultats de leurs travaux. L'enjeu principal est de rester une ville attractive en répondant aux besoins en matière de logement tout en limitant la vulnérabilité des constructions nouvelles. « *Notre objectif est de rester à 16 000 habitants tout en intégrant une nouvelle forme de développement. Or, notre développement dépend des points d'eau.* »

...réduire la vulnérabilité, laisser passer l'eau.

Travailler à la réduction de la vulnérabilité des habitations suppose de mener des projets particuliers à l'instar d'un programme immobilier pour lequel la partie du *RDC* des immeubles est complètement transparente. L'eau peut s'écouler sous les bâtiments sans conséquence sur la structure.

Un projet similaire a été réalisé sur de l'habitat individuel, surélevé sur pilotis. Afin d'assurer l'accessibilité handicapé, les maisons sont reliées par une passerelle desservie par un ascenseur. L'idée que sous-tend cette opération est celle de promouvoir un habitat au-dessus des plus hautes eaux connues. « *La nature passe sous la maison et absorbe l'eau.* »

Les équipements et infrastructures peuvent également faire l'objet de réflexions et d'aménagements visant à limiter leur vulnérabilité. Le socle du bâtiment est clos mais perméable à l'eau grâce aux panneaux métalliques perforés. ▶

- ▶ Une salle communale a été réhabilitée en surélevant le premier niveau. Les équipements techniques sont installés au deuxième niveau du bâtiment. L

Un poste RTE a également été remonté sur pilotis.

« *Là, on est vraiment dans mutabilité complète. On n'est pas seulement dans le discours mais dans l'action* » conclut Marie-France BEAUFILS. « *La question aujourd'hui est de voir comment ces réalisations pourraient être mieux intégrées par les intercommunalités.* » ■

Consulter la fiche p. 32 pour + d'infos

Lire aussi <http://www.cepri.net/qui-gagne-quoi.html>

Question

Y a-t-il un surcoût à la construction des bâtiments ?

Réponse

On travaille actuellement à l'estimation de ces surcoûts. La réhabilitation des bâtiments a coûté aussi cher que la construction neuve. Sur la construction de logements, il apparaît que les surcoûts ne rentrent pas vraiment dans l'équilibre d'opération. Pour la dernière opération, le bouclage financier est en cours et il n'est pas facile. Mais il faut savoir l'intégrer. On a cependant encore du mal à se faire entendre. En tant que ville, on a abandonné notre taxe d'aménagement. Ce n'est pas une décision facile mais on se dit qu'on prépare l'avenir. La valeur d'usage de ces rez-de-chaussée est également à étudier, cela peut être source d'innovation. Et puis on gagne de la lumière quand on monte un étage, cela apporte du volume aux appartements. ■



Réalisation à Saint-Pierre-des-Corps ▼





◀ Cécile DIGUET
Urbaniste
à l'IAU Ile-de-France

L'URBANISME TRANSITOIRE : USAGES ET ACTEURS

L'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France (IAU) a commencé à travailler les questions liées à l'urbanisme transitoire en 2015 quand la région a lancé un appel à manifestation d'intérêt. Cécile DIGUET et Lucile METTETAL, respectivement urbaniste et urbaniste-géographe à l'IAU précisent le concept et ses usages actuels sur le territoire francilien.

De quoi parle-t-on ?

La définition de l'urbanisme transitoire est assez poreuse.

« *Cela englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, que l'usage du site ne soit pas encore décidé, ou qu'un laps de temps reste à venir avant réalisation du projet* ». Le phénomène n'est pas nouveau. Il prend sa source dans les phénomènes d'occupation sans titre de sites vacants, qu'il s'agisse de squats artistiques ou à visée politique par exemple par des collectifs comme *Judi Noir*.

Vers une institutionnalisation ?

Depuis, le contexte a largement évolué avec pour principale incidence une institutionnalisation de l'urbanisme transitoire. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs :

- la cherté du foncier et de l'immobilier ;
- l'allongement des durées moyennes des opérations d'aménagement ;
- le développement des outils numériques facilitant la mise en réseau des propriétaires et usagers ;
- l'émergence de nouveaux métiers tels que les facilitateurs à l'instar de *Plateau Urbain*, spécialisé dans l'accompagnement des propriétaires.

L'émergence d'un foisonnement d'initiatives en Ile-de-France

Les projets se déploient désormais dans un environnement sécurisé par le biais de conventions d'occupation temporaire signés dans le cadre d'opérations publiques ou privées. Depuis 2012, l'IAU IdF a ainsi recensé entre 70 et 80 projets et initiatives sur le territoire francilien, majoritairement concentrés sur Paris et sa petite couronne en raison de la présence de nombreuses parcelles en mutation. Il s'agit pour la plupart de grands sites en friche, appartenant à des propriétaires publics dans 80% des cas. La durée de vie de ces projets temporaires est majoritairement de 3 ans.

Des projets au croisement d'enjeux et d'intérêts divers

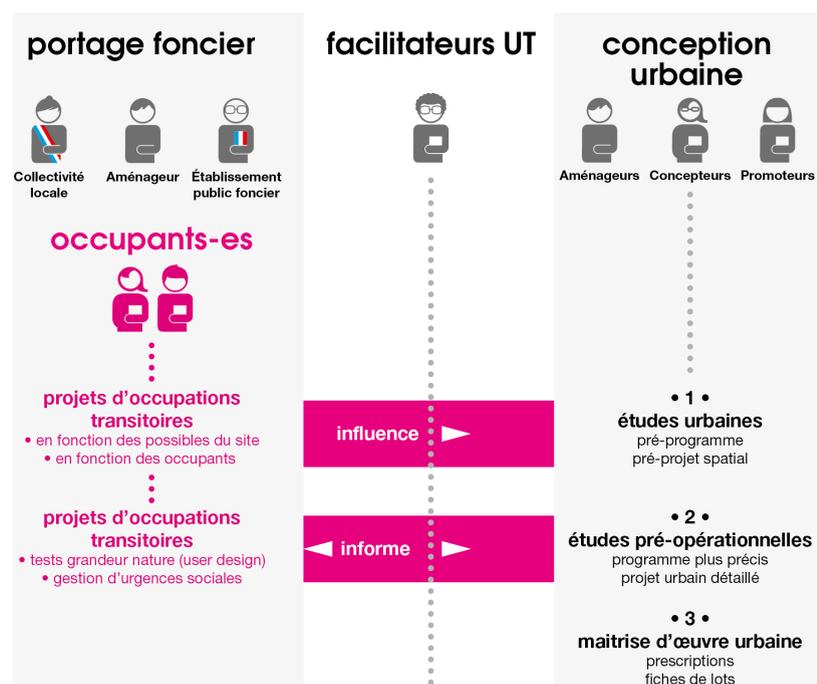
À l'initiative de nombreux collectifs différents, ces projets se situent à la croisée d'enjeux différents pour créer des espaces où on innove, où on héberge, où on préfigure : enjeux démocratique, d'aménagement, social et culturel, économique ou entrepreneurial.

L'usage dominant demeure, dans un environnement métropolitain, celui de l'art et des loisirs. Actuellement, seuls 3% des projets sont dédiés exclusivement à un usage d'hébergement voire 6% en intégrant les usages mixtes.

Les intérêts des acteurs en présence (la collectivité, l'occupant temporaire, le propriétaire) sont également divers. Ils peuvent être financiers (pour éviter les frais de gardiennage par exemple), humains (la participation des habitants ou des acteurs locaux), matériels (bénéficier de bureaux ou d'un logement), de médiation (favoriser l'acceptabilité du projet à venir). L'intérêt principal demeure le plus souvent urbain : préfigurer les usages et valoriser le site et le territoire.

D'une logique opportuniste à une logique intégrée ?

Pour Cécile DIGUET, « *on passe d'une logique opportuniste à des démarches intégrées dont s'emparent les aménageurs. C'est un outil désormais* ». Ainsi, par exemple, le projet des *Grands Voisins* sur l'ancien site de l'hôpital Saint-Vincent-de Paul a contribué à faire évoluer la programmation de la ZAC. ▶



► **Le transitoire pour mettre à l'abri**

L'enjeu de l'urbanisme transitoire est désormais de proposer de nouvelles réponses à la crise du logement que traverse la région. Bien que l'hébergement demeure un objectif ou une fonction encore minoritaire parmi les projets recensés par l'IAU IdF, l'habitat temporaire peut constituer une solution de mise à l'abri de personnes en situation d'exclusion. Pour Lucile METTETAL « **le transitoire peut répondre à de multiples enjeux liés à grande précarité, mais aussi à des mobilités plus souhaitées. Donc cela s'adresse à un public large: jeunes en décohabitation, étudiants, travailleurs mobiles, migrants mais aussi victimes climatiques.** »

En outre, le contexte apparaît favorable avec l'appropriation institutionnelle de l'urbanisme transitoire et l'émergence d'une dynamique porteuse. Les mondes du logement et de l'hébergement se sont par ailleurs rapprochés ces dernières années favorisant de nouvelles interactions.

L'habitat transitoire offre ainsi de vraies opportunités avec un avantage certain sur d'autres modes de production, celui de pouvoir tester sans engagement dans la durée. L'éphémère est en effet source d'innovation pour les acteurs. « **Le temporaire incite à l'expérimentation architecturale, à une réinvention des façons d'habiter mais aussi à des formes d'optimisation de l'espace qui nécessitent un renouvellement des postures professionnelles des acteurs de l'aménagement, du logement et de l'hébergement.** »

L'urbanisme transitoire fait aujourd'hui l'objet d'un cadrage institutionnel qui sécurise sans pour autant étouffer les initiatives. En dernière analyse, « **on s'est posé la question du syndrome du couteau suisse avec cette idée que l'urbanisme transitoire répond à des enjeux multiples. Est-ce qu'on ne met pas la barre trop haut ? Ne risque-t-on pas de freiner l'essaimage en faisant porter à l'innovation trop d'enjeux ?** »

Typologie de l'habitat transitoire

- Rendre habitables des locaux vacants. Il s'agit de recréer des unités de vie ou d'habitation au sein de locaux d'activité vacants. L'association *Unity Cube* a conçu pour cela des modules en bois recyclés installables et démontables rapidement. *SOLIHA Nouvelle Aquitaine* a fait appel à eux pour un nouveau concept lancé en lien avec *Leroy Merlin Source* intitulé *Hemi* (hébergement éphémère, modulable et intégré)
- S'adapter à tous les terrains: le modulaire. Alors que les coûts d'adaptation des bâtiments s'avèrent bien souvent trop élevés notamment en cas de désamiantage, certaines associations se sont tournées vers le foncier provisoirement libre pour y installer des bâtiments modulaires (centre d'hébergement d'urgence démontable, ...).

Consulter la fiche p.44 pour + d'infos



◀ Lucile METTETAL
Urbaniste-géographe
IAU Ile-de-France

- Tester la mixité des usages entre activité et hébergement. Aux *Grands Voisins*, l'occupation temporaire a fait cohabiter jusqu'à fin 2017 de l'hébergement d'urgence et de stabilisation, de jeunes entreprises, des associations et des ateliers de créateurs. La mixité des usages a permis d'attirer un public nombreux et de faire face aux charges liées à l'hébergement. En 2018, l'opération est prolongée dans une version plus réduite (pour une durée de deux années supplémentaires) en vue de préfigurer la ZAC.
- Optimiser la vie d'un bâtiment, mettre à profit la temporalité des projets de destruction ou de réhabilitation. ■

Question

La gestion transitoire des sites, dans les projets ANRU est un sujet lourd. Qu'entendez-vous par facilitateur ?

Réponse

Derrière ce mot, il y a l'idée d'une AMO du propriétaire, assistance fondée sur une méthodologie désormais relativement rodée (cf. *Plateau Urbain*). Ils vont identifier les possibilités d'usages, les contraintes en matière d'ERP. Avec la collectivité, ils vont repérer les besoins locaux. À l'issue de ce travail programmatique, un appel d'offre est lancé avec un jury associant généralement le propriétaire et la collectivité, l'objectif est d'assurer une programmation diversifiée. Le coût de ce type de prestation (facilitateur) est généralement forfaitaire.



Question

Comment intéresser les propriétaires privés en arguant de la rentabilité du dispositif ?

Réponse

la rentabilité n'est pas au cœur des démarches d'urbanisme transitoire même s'il est vrai que cela peut permettre de minorer les frais de gardiennage ou de dégradations. Les propriétaires peuvent cependant être intéressés en termes de changement d'image avec l'idée d'un gain potentiel sur la commercialisation future du site. Mais cela dépend des localisations. ■



◀ Général Éric FLEURY
 Chef de service, adjoint à la directrice des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA)
 Ministère des Armées

PRATIQUES DE LA MRAI: MODALITÉS DE COOPÉRATION AVEC LES COLLECTIVITÉS

Le ministère des Armées est le premier occupant du domaine public de l'État (275 000 ha). Ce patrimoine est essentiellement constitué de bases aériennes, d'anciens régiments, d'infrastructures portuaires, etc. Il comprend également 36 000 logements et des infrastructures tertiaires. La plupart des emprises foncières sont concentrées dans le Nord-Est de la France et en région PACA.

La reconversion des emprises militaires: un enjeu majeur pour le Ministère des Armées

Dans un contexte de restructuration des activités militaires, la reconversion des emprises en sa possession est devenue un enjeu majeur pour le ministère. C'est pourquoi il s'est doté depuis 1987 d'un outil, la mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI), intégré à la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA).

Depuis 2008, le ministère a mené une politique de restructuration intense.

17% du patrimoine a d'ores et déjà fait l'objet de cessions, notamment dans le cadre de politiques publiques d'autres ministères visant à revitaliser les territoires et/ou mobiliser le foncier public pour la production de logements sociaux (2 300 logements sociaux ont été réalisés dans ce cadre). Le rythme de cession équivaut aujourd'hui à près de 100 millions d'euros par an.

Un rythme qui va s'infléchir.

« Nous allons diminuer le rythme et le nombre de cessions car de nouveaux besoins se font jour avec notamment la création d'un service national universel. Une réflexion est actuellement engagée pour voir si l'on cède ou si l'on revalorise les emprises » précise le général Éric FLEURY.

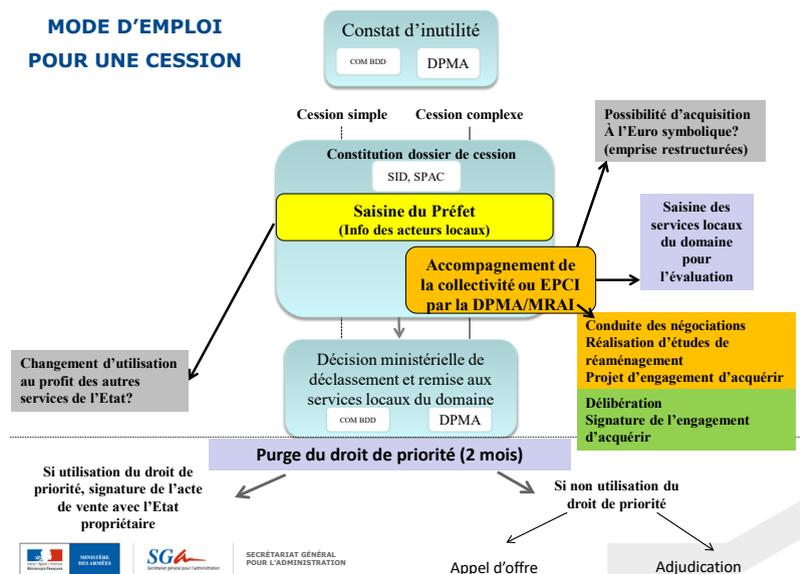
« Nous explorons plusieurs pistes, dont la réalisation de fermes photovoltaïques et pourquoi pas de l'habitat provisoire dans le cadre de périodes de cession qui peuvent s'étaler sur 4 à 5 années. Nous sommes à la recherche de partenariats avec les collectivités sur ces sujets. »

Des modalités d'intervention suivant deux processus

Les problématiques de cessions que posent les biens du Ministère des Armées sont particulières à plusieurs égards. D'une part, son patrimoine répond à des usages très spécifiques qui ne sont pas sans poser de difficultés en cas de reconversion. D'autre part, le cadre général des cessions s'inscrit dans la politique menée en la matière par le ministère. C'est pourquoi la MRAI intervient dans des contextes complexes et dans un cadre juridique précis que synthétise le schéma ci-après suivant deux processus: simple et complexe. Dans les deux cas, un dossier est à constituer et le préfet saisi suite au constat d'inutilité. Le préfet informe ensuite les acteurs locaux et crée un comité de projet pour travailler à l'élaboration du projet. Dans les cas simples, l'emprise est remise à France Domaine et un changement d'utilisation est envisagé au profit d'autres services de l'État.

La MRAI intervient dans les cas complexes, pour accompagner les collectivités. Elle propose la réalisation d'études d'aménagement, donne des éléments d'appréciation et, sur cette base, élabore un projet d'engagement écrit.

Sur la période 2014-2017, la MRAI n'est cependant intervenue que pour 25% des cessions ce qui signifie que 75% l'ont été suivant d'autres modes d'action.





◀ Bernard DAST
Négociateur immobilier pour les régions Ile-de-France et Hauts-de-France à la MRAI

► **Exemple d'un projet de reconversion de la caserne Vincent à Valenciennes**

Bernard DAST, négociateur de la MRAI, expose le cas particulier de la cession de la caserne Vincent et d'un ancien arsenal à Valenciennes, situés sur une emprise d'environ 1,7 ha, située dans le vieux Valenciennes. Mandaté par la DMPA, Bernard DAST a tout d'abord pris attache avec les services préfectoraux et l'ensemble des services de l'État dont *France Domaine*. La communauté d'agglomération et la commune ont également été contactées.

Un dossier de cession a ensuite été constitué. Il recense les contraintes du site (monuments historiques, pollution, etc.) ainsi que l'ensemble des besoins exprimés par la collectivité. Sur la base d'un cahier des charges, un cabinet d'architecte a été mandaté pour travailler avec la MRAI et la collectivité.

Le lauréat a proposé un projet de reconversion mixte de la caserne :

- Les rez-de-chaussée sont consacrés à l'objectif de revitalisation économique du quartier ;
- Les premiers étages des bâtiments accueillent de l'habitat modulable pour répondre à la volonté locale de développer une offre adaptée aux personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-ville et/ou attractive pour les primo-accédants. « *On a abouti à un projet de 88 logements modulables (du T2 au T4) avec une hauteur sous plafond de 4 à 5 mètres. La réhabilitation des façades est réalisée en accord avec l'ABF.* »

Sur la base de ce projet, la commune a révisé son PLU. La MRAI a demandé aux services des domaines une estimation de la valeur vénale. Un projet d'engagement d'acquérir a été signé. Le bâtiment déclassé a été cédé à la ville de Valenciennes en mai 2017.■

Consulter la fiche p.48 pour + d'infos

Question

Pourquoi seulement 25% des cessions sont-elles réalisées de gré à gré ? Est-ce que vous avez des difficultés réglementaires ?

Réponse

le gré à gré représente en effet 25% des cessions, cessions qui s'exercent selon un cadre juridique précis. Or, jusqu'à présent, le gré à gré ne pouvait intervenir que dans le cadre des restructurations. Cela limitait donc l'utilisation de ce dispositif. La possibilité d'élargir ce périmètre est à l'étude car les textes sont très complexes. Le souhait est que la MRAI soit le *front office* dans les cas de cession complexe de manière plus systématique.■



Emprises inutiles potentiellement cessibles, par région (Source : MRAI) ▼

Régions administratives	Nombre d'emprises inutiles
GRAND EST	340
PACA	209
ILE-DE-FRANCE	91
BRETAGNE	75
OCCITANIE	73
NORMANDIE	67
NOUVELLE AQUITAINE	61
HAUTS-DE-FRANCE	60
CENTRE VAL DE LOIRE	54
AUVERGNE RHONE ALPES	47
CORSE	37
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	28
PAYS DE LA LOIRE	27
Total	1169



◀ Alain TOUBOL
Directeur général
EPF Lorraine

L'EPF LORRAINE : UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DANS LA RECONVERSION DES FRICHES

Créé en 1973 pour réaliser de la réserve foncière sur des terrains agricoles, l'EPF Lorraine a vu, dès les années 1980, son intervention évoluer et prendre de l'ampleur avec la prise en charge de friches industrielles consécutivement au choc sidérurgique que subissait la région. « *C'est un de nos marqueurs forts* » précise Alain TOUBOL, son directeur. Aujourd'hui, l'EPF accompagne de nombreuses collectivités dans l'acquisition d'emprises et dans leur démarche de restructuration urbaine. D'autres sujets sont venus s'ajouter : minier, textile et d'autres type de mutations militaires ou hospitalières, etc.

« *On se dit un peu facilement que c'est un gisement foncier pour l'avenir mais on se rend compte à quel point c'est difficile, technique. Nous sommes devenus un acteur de référence.* » Pour cela, l'EPF mobilise ses compétences en ingénierie foncière et technique sur deux volets : la maîtrise foncière pour accompagner la mise en œuvre de projets d'initiative publique et la reconversion des friches .

Observer, recenser les friches

À la demande de l'État et de la région, l'EPF a récemment mis en place un observatoire des friches qui a permis de procéder à un premier recensement.

« *Cette démarche de recensement nous a permis de travailler département par département et en relation très étroite avec les intercommunalités. Cela nous a permis une première lecture. À l'échelle de la Moselle, nous avons recensé 3 250 hectares répartis sur 120 friches, mais pas immédiatement utilisables. Cela nous a permis d'approcher la question de la propriété, de donner à voir la diversité des friches (taille des fiches, etc.)* ».

Focus sur la reconversion du site Hospitalor à Forbach

Forbach, commune caractérisée par son histoire minière, a connu une interruption brusque en 2004. Forte de ses 20 000 habitants, la commune connaît depuis une déprise démographique importante. « *Depuis, il faut inventer l'avenir* ».

Le site Hospitalor est un ancien site hospitalier situé en frange du centre-ville sur une emprise de près de six hectares qui comporte 20 bâtiments. Il se distingue par la grande valeur paysagère de son environnement et la présence d'un château, classé monument historique.

À la demande de la communauté d'agglomération de Forbach Portes de France, l'intervention de l'EPL s'est déroulée en trois temps avec :

- la conduite d'une étude technique et de vocation (2013-2014)
- la négociation foncière, l'acquisition et le portage (2015)
- la réalisation de travaux de pré-aménagement (2017-2018).



Hospitalor: friche hospitalière à la lisière du centre-ville de Forbach ▲
(Source : EPF Lorraine)

« *Il s'agissait d'imaginer une programmation raisonnable en articulation avec ce qui est réalisé sur le centre-ville. En effet, si on améliore un endroit, le risque est qu'il siphonne les autres. Donc il est nécessaire de penser la complémentarité.* »

Le projet de reconversion prévoit donc une programmation diversifiée incluant notamment un conservatoire de musique, une école d'infirmier, des locaux d'activités, 80 logements et 400 places de stationnement.

Le bilan d'aménagement demeure à ce stade très déséquilibré et ce, avant même le sujet de l'acquisition foncière. La faisabilité du projet pour la collectivité repose donc sur l'intervention de l'EPF qui prend en charge 80% des études préalables et l'intégralité des travaux désamiantage. « *Cela a permis d'alléger un bilan très déséquilibré mais cette mise de fonds était indispensable pour le territoire* ». Dans l'attente de la réalisation du projet, la gestion transitoire du site a été optimisée grâce à un partenariat noué avec les pompiers pour la réalisation d'un exercice de gestion de crise lié au risque terroriste.

« *L'utilisation transitoire du site répond à une question très préoccupante car il existe toujours un risque de squat mais on n'a pas eu l'occasion d'aller vers des usages de type hébergement.* » ■

Consulter la fiche p.50 pour + d'infos



◀ Jean-François DEBAT
Maire de Bourg-en-Bresse et
président délégué de Villes de France

LA RÉNOVATION URBAINE DANS LES CENTRES ANCIENS, UN DÉFI À METTRE EN ŒUVRE POUR LES VILLES MOYENNES

Pour Jean-François DEBAT, le thème général de la journée est très en prise avec ce qu'on peut observer dans les métropoles depuis un certain nombre d'années, mais aussi dans les villes moyennes, cœurs de bassin de vie.

La logique de la rénovation urbaine globale constitue un enjeu dans la plupart des villes, avec évidemment une intensité différente, suivant que les agglomérations concernées s'inscrivent dans des secteurs en déprise démographique, en croissance ou encore en stabilité. Dans l'agglomération de Bourg-en-Bresse, la population augmente de 0,8% par an.

Dans ce territoire, à la fois urbain et périurbain, tout comme en périphérie des métropoles, la rénovation de l'ancien est concurrencée par les constructions à l'extérieur de la trame urbaine, qui absorbent une partie des catégories moyennes et moyennes-supérieures des ménages.

À Bourg-en-Bresse, les logements se commercialisent en général à des prix inférieurs à 1 500€/m². Sortir un programme neuf à des prix plus élevés est à la fois peu commun et difficile. Autre contrainte, les investissements à réaliser pour réhabiliter du parc ancien sont souvent plus lourds que ceux nécessaires pour réaliser des programmes neufs. Les contraintes sont également techniques et la reconquête d'un certain nombre de logements peut s'avérer difficile techniquement.

Reconquérir l'habitat ancien: lutter contre la vacance commerciale

Au sein de nombreuses agglomérations, les villes-centres ont vu globalement leur population stagner au cours des trente dernières années, alors que l'habitat périphérique se développait de manière accélérée. Ce constat est à nuancer, du fait d'une reprise démographique récente observée pour certaines villes-centres mais, globalement, les franges urbaines continuent à croître au détriment du cœur des agglomérations. Dans ce contexte, une politique de reconquête de l'habitat dans l'ancien s'intègre nécessairement dans une politique globale d'attractivité, qui passe d'abord par le renouveau des commerces. C'est ce qui a été mis en œuvre à Bourg-en-Bresse, où à l'issue d'une intervention publique volontariste, le taux de vacance commerciale est passé 12% à 6% (en dessous de la moyenne des villes moyennes). Des actions de rénovation des espaces urbains ont ainsi été déployées pour leur conférer davantage de qualité. Les nouveaux équipements publics ont été implantés en cœur de ville. La politique de stationnement, un des éléments qui conditionne la desserte du centre-ville, a été revue, en tenant compte des besoins des travailleurs pendulaires. Cela a impliqué de lever les contraintes sur les normes de stationnement, en supprimant par exemple l'obli-

gation de créer du stationnement dans la partie centrale de la ville en contrepartie de la construction de logements neufs (tout en laissant l'opportunité au promoteur de créer des places s'il le souhaite). Le fait de ne plus payer une taxe pour la non-réalisation de places de stationnement allège les coûts globaux de rénovation.

Diversifier l'habitat

Tout comme nombre de villes-centres, villes les plus pauvres de leur bassin de vie, Bourg-en-Bresse accueille 25% des bénéficiaires du RSA et 32,6% de logements sociaux. De ce fait, la diversification de l'habitat implique de créer des catégories de logements adaptées pour maintenir les ménages des classes moyennes par des programmes d'accession à la propriété par exemple.

« Une telle opération de rénovation ne peut se réaliser que si elle s'insère dans une politique globale d'attractivité. C'est aussi la dynamique propre au cœur de ville qui permet de financer ce type d'opération ».

Focus sur la projet de la Conciergerie

Si à première vue, cette ancienne maison d'arrêt ne se prête pas vraiment à être transformée en appartements (peu d'ouvertures et donc peu de luminosité), elle bénéficie d'une localisation avantageuse, se situant dans l'hyper-centre de la ville. La Conciergerie s'est retrouvée vacante, du fait de la construction d'un centre pénitentiaire en périphérie de l'agglomération, trois fois plus important, en 2010. La question s'est alors posée de valoriser le bâtiment, au travers de nouveaux usages.

Une étude architecturale et patrimoniale a été lancée avant de pouvoir envisager la cession du bâtiment par l'État. Elle a abouti au constat que le bâtiment, du fait de sa trame sans ouverture, n'était pas facilement valorisable. Pour autant, l'étude patrimoniale conclut qu'il est impossible d'envisager la démolition du bâtiment, du fait du patrimoine archéologique sur lequel repose l'édifice, le site s'inscrivant dans le secteur où l'occupation humaine est la plus ancienne sur la ville. Ces vestiges archéologiques présentent un potentiel incertain mais nécessitent d'être préservés, dans l'optique d'une investigation future. Afin de trouver un porteur de projet pour la reconversion du bâtiment, un appel à projet a été lancé, pour soumettre le bâti à des propositions. Les conditions fixées pour la reconversion du site étaient sa non-démolition complète ainsi qu'un objectif de valorisation, principalement à titre de logement avec une exonération de ne pas avoir à réaliser de places de stationnement.

Bilan et leçons à tirer de l'opération

Si ce type d'opérations produisant des logements de haute qualité n'est pas reproductible à de multiples reprises sur un même territoire, quelques conclusions peuvent être tirées de la mise en œuvre de ce programme.

Concernant l'assiette foncière, il y a un besoin de maîtrise foncière sur du bâti ancien. Beaucoup de friches urbaines existent localement, liées à une ancienne caserne, une ancienne clinique psychiatrique, etc. Ce sont des bâtiments qui n'ont pas beaucoup de valeur, du point de vue du bâti. Leur valeur réside surtout dans leur localisation. Le bâti est un facteur de richesses potentielles, mais en attendant d'être transformé, il est facteur de coûts, qui doivent être maîtrisés.

S'agissant de la complexité de l'opération, il y a une volonté de lutter contre des phénomènes de complexité réglementaire, qui engendrent des surcoûts. Si trop de contraintes se superposent (par rapport à la rénovation du bâti ancien, aux réglementations vis-à-vis des inondations, etc.), ce type d'opérations peut échouer. La collectivité a donc joué le rôle d'intermédiaire et de négociateur, vis-à-vis des contraintes existantes qui peuvent être légitimes dans leur fondement, mais qu'il faut pouvoir adapter pour assurer la faisabilité du projet. ■

Consulter la fiche p.54 pour + d'infos



Question

Comment la ville a-t-elle procédé pour cibler la clientèle pour habiter ces logements ?

Réponse

La question de l'adéquation offre-demande a été travaillée par le porteur de projet, qui était un investisseur privé. Les prix étaient au-dessus du prix moyen du marché car c'est un marché de niche qui était ciblé : une clientèle qui cumule des moyens financiers et une envie de vivre en cœur de ville. D'où le fait que cette opération n'est pas réitérable à de multiples reprises, au risque sinon d'assécher complètement ce segment du marché.

Question

Dans quelle mesure ce cas d'école a-t-il fait évoluer les pratiques et le regard des services de l'État ?

Réponse

La décentralisation n'a pas été suffisamment accompagnée d'une déconcentration des pouvoirs de l'État. Le problème actuel se situe au niveau de l'organisation des pouvoirs des services déconcentrés. Le préfet n'a pas assez d'autorité. Celui qui pourrait être le modérateur et contribuer à trouver un point d'équilibre entre les différents services de l'État et les différentes injonctions (protéger au mieux, préserver un équilibre financier, etc.), n'est pas en mesure de jouer ce rôle. De ce fait, les collectivités font pression pour obtenir un nouvel équilibre, pour être en mesure de jouer le rôle d'arbitre local sur ce type de sujets. ■



◀ Monique ELEB
Professeur honoraire,
chercheuse
membre du laboratoire A.C.S.
de l'école nationale supérieure
d'architecture Paris/Malaquais

MODES DE VIE ET LOGEMENTS PRODUITS : UN CERTAIN DÉCALAGE

Les modes de vie ont changé. Or, si on regarde la majorité des logements qui se produisent, un retour en arrière s'est opéré, avec des logements qui ressemblent aux premières habitations à bon marché élaborés à la fin du XIX^e siècle-début du XX^e siècle.

« *On rentre dans le séjour, sans sas à l'entrée. Il y a une ligne d'équipements de cuisine face à l'entrée, sur le côté des chambres et la salle de bain* ».

Ce type d'habitat était autrefois extrêmement dévalorisé, car destiné aux populations les plus pauvres et les spécialistes de l'habitat s'inquiètent beaucoup de cette dérive observée dans les programmes immobiliers.

« *On peut se demander, par rapport aux modes de vie émergents, quels sont les solutions et les modèles que nous pourrions reprendre, en France et ailleurs, qui pourraient nous permettre de réfléchir à la nécessaire adaptabilité des logements* ».

Des modes de vie qui évoluent et changent la donne pour l'habitat

Monique ELEB propose dans un premier temps de faire le point sur les évolutions sociales et sociétales les plus marquantes, qui ont bouleversé les structures traditionnelles de la famille, ainsi que les modes de vie et donc d'habiter.

Diversification des structures familiales

La famille dite nucléaire n'est plus majoritaire dans la société française tandis que le nombre de personnes dites isolées progresse. Les familles monoparentales sont en augmentation et ont souvent pour référents des cheffes de famille. Ces évolutions changent la donne par rapport au logement. Souvent les familles sont à géométrie variable, avec des familles qui se recomposent et une multiplication des séquences de vie solitaire.

Augmentation de l'espérance de vie

Cela induit un vieillissement de la population avec l'émergence de nouveaux besoins spécifiques.

Internalisation et désynchronisation

Les nouvelles technologies, omniprésentes, correspondent à un changement ont contribué à davantage augmenter le temps passé chez soi. Monique ELEB souligne le phénomène d'internalisation, qui se réfère au fait que des pratiques qui se faisaient auparavant à l'extérieur tendent de plus en plus à se passer chez soi. En France, il y aurait près de 28% de personnes qui déclarent travailler chez elles. Il est probable que ce chiffre augmente, comme la France se situe à un niveau inférieur par rapport aux autres états européens en la matière.

Plus généralement, l'individualisation des comportements se renforce. Dans un même famille, il y a des actions qui ne sont plus effectuées en groupe mais qui deviennent des actions individuelles et peuvent nécessiter pour cela de l'intimité et/ou de l'autonomie. C'est notamment autour des repas que ces changements peuvent être observés. Cette désynchronisation est un phénomène européen, même si on peut observer des poches de tradition, notamment en Italie.

« *Comment tenir compte de ces parcours résidentiels très différents les uns des autres ? Comment tenir compte de l'aspect social du développement durable, qui revient à tenir compte des différentes phases de la vie ?* ».

Des logements inadaptés aux nouveaux usages

Les nouveaux usages qui sont en train d'émerger entraînent une augmentation (dessalement de la taille des ménages) ainsi qu'une transformation de la demande de logements (plus de flexibilité, plus d'intimité, etc.) que l'offre existante peine à satisfaire.

« *L'usage de la maison est en train de changer, les rites évoluent mais les dispositifs proposés n'en tiennent pas vraiment compte* ».

L'attention est focalisée sur les structures et les aspects thermiques avant de s'intéresser à l'organisation sociale. Très peu d'opérations immobilières intègrent selon elle ces transformations de la société.

L'émergence de plans-types entraîne la disparition de la cuisine comme pièce, la disparition du sas d'entrée. Cette évolution s'explique par la présence d'investisseurs mais aussi l'émergence de nouvelles réglementations. Les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ont entraîné des dérives architecturales : larges couloirs, vastes WVC et petits séjours.

La taille des appartements a plutôt baissé. Depuis 25 ans, les logements en collectif mesurent environ 65m² tandis que la taille des maisons individuelles continue à augmenter. Cette petite taille des logements est contraire à la tendance à rester plus chez soi.

« On se demande à qui correspondent ces logements qui obéissent à toutes les règles mais ne participent d'aucun mode de vie ».

Quelles solutions pour adapter l'habitat et le rendre flexible et réversible ?

Pour Monique ELEB, la succession des différents passages de la vie invite à réfléchir à la notion de réversibilité des espaces, où les logements produits, correspondant à des formes d'organisations sociales antérieures, puissent convenir à d'autres formes ultérieures de ménages, ou à d'autres activités. Face à toutes les incertitudes sur les évolutions des modes de vie, l'une des solutions peut être d'analyser les expériences dans l'histoire de l'architecture qui ont tenté de résoudre les mêmes questions.

À Moscou, dans un bâtiment de logement adossé à un bâtiment de services au logement, les appartements sont des duplex. Il est possible d'en louer un au début de son parcours résidentiel, puis d'y adjoindre un autre avec l'arrivée du premier enfant, puis un deuxième, etc., pour recéder en fin de vie les appartements qui ne sont plus utilisés. Cet exemple historique permet de voir qu'à certains moments il a été possible de penser les logements de manière beaucoup plus souple.

À Paris, dans des appartements haussmanniens, les portes permettent d'associer des chambres ou de les isoler. La pièce annexable est à la fois reliée et autonomisée par cette porte. C'est un modèle qui permet à la fois une flexibilité, une fluidité et une réversibilité.

À Paris, la rue Réaumur symbolise l'urbanisme nouveau au début du XX^e siècle, qui mobilise des techniques architecturales et des matériaux innovants. Tous les immeubles sont réversibles. Construits avec des poteaux d'acier, sans cloison, ce sont des plateaux qui permettent la flexibilité totale. De ce fait, tous les immeubles concernés connaissent des transformations dans leurs usages extrêmement importantes.

Plusieurs outils favorisent un habitat adaptable, flexible. Citons les portes, les regroupements/la dissociation des pièces uniques, les circulations et bien d'autres innovations constructives.

La question de la cohabitation, plurielle.

Cette problématique, il y a cinq ans encore très marginale, est en train de monter en puissance. Toutes les classes d'âge sont aujourd'hui concernées par la cohabitation, pour diverses raisons. On peut cohabiter pour des raisons financières mais aussi pour lutter contre la solitude ou encore par militantisme. L'enjeu est de pouvoir proposer des lieux où être ensemble et séparément. Cela peut renvoyer à des propositions assez extrêmes, comme à des solutions d'aménagement moins radicales mais tout aussi efficaces pour adapter l'habitat ou le rendre flexible.

La cohabitation peut prendre plusieurs formes, selon les solutions architecturales privilégiées :

- Un partage à l'échelle du logement, avec l'exemple d'un appartement avec une chambre associée, qui permet de jouer sur la configuration de la famille (par exemple, la chambre peut être utilisée par une jeune fille qui s'autonomise, une grand-mère hébergée, une jeune fille au pair,...)
- Une cohabitation à l'échelle du palier/d'un espace extérieur avec l'exemple de deux appartements dissociés, avec un espace commun qui les relie ; ou encore le cas d'une famille construisant sur la parcelle de leur pavillon une autre petite maison avec l'espace-tampon du jardin qui permet de se retrouver librement, sans proximité contrainte .
- Une cohabitation à l'échelle d'un ensemble d'habitations, avec des espaces mutualisés. C'est le cas des expériences de béguinage pratiquées par des groupes de personnes âgées. Il s'agit d'un regroupement d'une dizaine de maisons autour d'un jardin, qui relève le plus souvent au logement social. Les habitants partagent le jardin et un espace de rencontres. Ils vivent ensemble en s'appuyant sur un système d'échanges d'attentions et d'entraide concrète.

Des habitats existants peuvent aussi être adaptés pour la cohabitation :

- Réhabilitation d'appartements post-haussmanniens, dans lesquels sont logés plusieurs étudiants, ce qui n'est pas sans poser la question des règles de vie commune.
- Maison partagée par des cinquantenaires dans la banlieue parisienne, avec un système de cohabitation amicale, une participation financière proportionnelle aux revenus de chacun qui permet de pouvoir procéder à des achats collectifs. ■



Question

Votre exposé présente des formes architecturales qui nécessitent un changement de mentalité assez important pour pouvoir être habitées. Comment envisagez-vous le travail d'accompagnement, sur le volet humain ?

Réponse

Il peut y avoir besoin d'un tiers qui puisse intervenir en tant que médiateur extérieur au conflit. Si l'organisation sociale est bien-sûr centrale, il y a aussi des types d'architecture qui ne favorisent pas la réussite de la cohabitation, voire la remettent en cause. À l'inverse, l'architecture du béguinage est intéressante car permet d'avoir une autonomie et le partage et l'entraide y sont fondamentaux.

Un autre enseignement, tiré de l'étude de ces différents modèles, est que la cohabitation peut être une phase d'ajustement, à un moment de la vie, alors qu'elle devient pour d'autres un mode de vie, qui remet en question le patriarcat notamment, du fait que le partage des responsabilités entre cohabitants annihile plus ou moins la traditionnelle répartition genrée des tâches domestiques. ■



◀ Jean-Luc PORCEDO
Directeur général
Villes et projets
chez Nexity

UNE APPROCHE GLOBALE ET TRANSVERSALE, ORIENTÉE VERS LES USAGES

Les nouveaux usages intéressent au premier chef les opérateurs de l'habitat. Jean-Luc PORCEDO, antérieurement directeur des nouveaux usages urbains, présente la démarche adoptée par Nexity pour décrypter ces nouveaux usages.

L'objectif de Nexity est de devenir le premier groupe de services à l'immobilier. La notion de services prend donc une dimension tout à fait importante. Auparavant, l'organisation du groupe reposait sur des filiales autonomes. Le groupe s'est depuis quelques mois réorganisé en fonction de ses clients : le secteur tertiaire, le secteur résidentiel (les acquéreurs individuels et locataires), les collectivités territoriales, et le client interne (enjeux de management et d'organisation du groupe). Cette évolution des filiales vers les clients est un enjeu de transformation en interne, de transversalité, afin d'être plus attentif aux questions posées par les prescripteurs et aux évolutions observées sur le territoire national.

Nexity est présent sur toute la chaîne de logements, du logement étudiant jusqu'au logement pour personnes âgées, en passant par l'aménagement de zones pavillonnaires, dans le secteur privé comme dans l'habitat social.

Nexity a aussi investi la gestion des copropriétés et est aujourd'hui le deuxième syndic de France. Pour Jean-Luc PORCEDO, rester là où on construit constitue un facteur extrêmement important car joue sur l'ancrage territorial et l'amélioration des services.

« Être syndic nous permet de développer un certain nombre de services que d'autres ne proposent pas, d'intervenir sur l'environnement de proximité, l'amélioration du lien social ».

Identifier et répondre aux nouveaux usages

Pour appréhender au mieux la problématique des nouveaux usages et apprendre à construire des projets qui en tiennent compte, la stratégie de Nexity s'organise en trois axes.

1. Prospective

« Qu'est-ce qui se prépare dans les années à venir ? Quelles sont les évolutions des modes de vie, des cycles de vie, des familles ?

Comment une entreprise comme Nexity peut-elle y réfléchir, anticiper et intégrer ces nouvelles conditions dans les métiers traditionnels, pour le résidentiel comme pour le tertiaire ? »

Il y a quelques mois, le groupe s'est penché sur la problématique bien connue de la ville intelligente. La réflexion a

abouti au constat que, au-delà des aspects technologiques et de communication, l'enjeu était de mieux s'approprier la problématique des usages. Cela nécessite un véritable travail de prospective, pour identifier les attentes et les usages à venir et être en mesure d'y répondre, notamment dans le métier de promoteur de tertiaire de Nexity.

2. Expertise

« Comment prendre en compte en observant, en réfléchissant à ce qui est en train de se passer ? ».

Les institutions qui structurent le secteur de l'immobilier et du logement sont de plus en plus interpellées par l'émergence de nouveaux acteurs économiques, comme les *start-up*, qui s'introduisent dans les interstices, répondant aux demandes que le promoteur traditionnel ne sait pas satisfaire. L'enjeu pour Nexity est d'observer ces acteurs émergents et d'identifier les leviers de transformations qu'ils peuvent parvenir à imposer. Certaines *start-up* ne réussissent pas à s'intégrer durablement dans le secteur quand d'autres se font aspirer par de plus grosses structures ou encore développent leur propre *business model*, qui va devenir un segment particulier d'activité. Ces phénomènes s'observent beaucoup dans le champ de l'aménagement et de la construction de la ville au sens large, que cela concerne le secteur de l'énergie, de la mobilité, de la promotion ou de la construction immobilière. Jean-Luc PORCEDO cite ainsi l'exemple de la *start-up HabX* qui a pris position sur l'habitat évolutif pour des clients accédant à la propriété et a réussi à bénéficier d'une levée de fonds importante.

Face à ces évolutions, la plupart des promoteurs traditionnels se positionnent en devenant soit partenaires, soit investisseurs, ou encore en développant leur propre modèle. Ainsi, Nexity a développé plusieurs outils, comme un incubateur, autant d'instruments qui permettent de repérer, d'accompagner, et de s'inspirer des initiatives créatives développées par ces nouvelles pousses.

3. Aspects opérationnels

« Comment prendre en compte en adaptant nos produits ? ».

La prospective et l'expertise doivent permettre de nourrir la réflexion pour à terme construire des nouveaux projets tenant compte de la problématique des usages. Les cycles de vie actuels durent entre trois et cinq ans. C'est un élément déterminant à prendre en compte pour coller à la demande. Le sujet de fond est celui de savoir qui a accès au logement, avec quels besoins et quelles propositions corollairement correspondent à ces besoins.

Quelques exemples concrets d'adaptation aux nouveaux usages

À partir de ces constats, *Nexity* développe de nouveaux produits, à l'instar de résidences intergénérationnelles, qui comptent 50 à 40% de logements sociaux pour seniors, 30% attribués à des parents isolés et 20% occupés par des étudiants.

Les réflexions sur les usages s'intéressent également aux questions de la mobilité, de la convivialité, ou encore du développement économique. Au sein du bâtiment a été mis en place un équipement collectif et un animateur, employé par l'office *Hlm*, a pour rôle d'animer le lieu, en lien avec les partenaires locaux. Par ailleurs, des locaux d'activités économiques sont accessibles pour les résidents, ce qui permet de contribuer à l'animation du tissu économique local. Enfin, des moyens de mobilité douce, à savoir des voitures électriques, sont mises à disposition avec un planning de réservation, notamment à destination du public de locataires âgés. Avec cet exemple, on se rapproche d'une économie circulaire dans la résidence.

Dans les zones denses, dans les grandes métropoles, la réflexion sur les modes d'habitat et les modes de vie correspond d'abord pour *Nexity* au postulat de la ville 24h/24, 7 j/7. Les frontières entre espaces personnel et professionnel se déplacent, avec le maintien d'interstices que sont les temps de transport. Pour pouvoir répondre à cette demande de services au quotidien, *Nexity* a monté une plateforme de services dédiée. Dans ce cadre, l'entreprise a notamment réfléchi aux réponses à apporter à une demande de plus en plus récurrente de la domotique, avec des équipements aujourd'hui livrés directement dans les appartements. L'application *Eugénie*, développée par *Nexity*, permet à l'usager de gérer les appareils domotiques depuis l'extérieur, qu'il s'agisse de systèmes de sécurité ou énergétiques. Sur ce dernier point, *Nexity* a instauré un partenariat avec *Direct Energie* et propose à ses clients particuliers un tarif préférentiel ainsi qu'une possibilité de gérer à distance via une application toutes les questions liées à la consommation d'énergie.

Le métier de syndic constitue sur certaines thématiques un atout « *Le métier de syndic nous permet d'être un peu moteur, d'être un acteur de l'amélioration du lien social dans nos copropriétés, d'être un acteur aussi à l'échelle du territoire communal, car nous ouvrons nos habitations à des informations de la collectivité, nous montons des partenariats avec des associations locales,...* ».

Toutes ces initiatives sont en train d'irriguer l'ensemble du territoire. Si elles ne représentent que 10% des résultats de *Nexity*, elles occupent 100% de l'espace médiatique et institutionnel. L'enjeu est désormais de diffuser ces nouveaux modes de faire à l'ensemble des opérations de *Nexity*.

Ces évolutions du groupe sont le fruit d'une réflexion interne, mais reflètent aussi les nouvelles attentes des prescripteurs, les nouvelles formes notamment de la commande publique, qui imposent de réfléchir sur la réversibilité, sur les matériaux utilisés et leur réutilisation. Si les acteurs économiques privés réfléchissent et anticipent de leur côté, les acteurs publics posent eux-aussi des conditions, notamment les collectivités. ■



Question

Est-ce que *Nexity* a des échecs à partager, des fausses bonnes idées, par exemple sur les résidences intergénérationnelles, qui peuvent parfois échouer en termes de vivre-ensemble ?

Réponse

Les résidences intergénérationnelles qui émergent dans le périurbain correspondent à une demande du territoire

et des prescripteurs. Elles permettent de maintenir des personnes âgées sur le territoire, ce qui n'est pas neutre pour un élu. *Nexity* s'est engagé sur cette thématique depuis deux ans seulement, le groupe n'a donc pas le recul nécessaire pour évaluer les échecs potentiels.

Là où il y a des échecs, c'est sur le *coworking*. Il y a en effet des effets de mode chez les prescripteurs. Tous les promoteurs ont investi massivement il y a 5 ans ce secteur et aujourd'hui il y a beaucoup trop d'espaces de *coworking* qui ont été produits. De plus, la configuration a changé. Il y a désormais plus d'exigences en termes de bien-être, de loisirs, d'accompagnement paramédical, etc. *Nexity* avait ainsi monté une filiale de *coworking*, en bordure de ville, dont le niveau de remplissage et donc de rentabilité n'était pas suffisant. Il a été mis fin à ce type de projets mais le groupe a pour autant continué à développer du *coworking* haut de gamme.

Aujourd'hui, on voit émerger la thématique du *co-living*. Ces pratiques s'adapteront-elles facilement à la culture française ? Est-ce que ça va être le même échec que le *coworking* ? On ne tire pas assez l'expérience de ce qu'on a abandonné.

Question

Comment faire face à certaines réglementations qui empêchent le développement de nouvelles pratiques ? Quelle réponse d'un groupe comme *Nexity* à la question de la modularité des appartements ?

Réponse

Dans le XIX^e arrondissement, *Nexity* a construit un immeuble sans parking. Une forme de réglementation a été contournée et c'était dans ce cas précis plutôt une réussite.

Nexity expérimente par ailleurs des appartements modulaires, où on peut rajouter une chambre, ou des salles à manger dans des immeubles, ou un studio pour accueillir des hôtes dans un immeuble collectif. L'enjeu pour le groupe est de répondre à la demande, sans aller au-delà, pour maintenir un bon niveau d'accessibilité.

Question

Nexity promoteur et syndic, *quid* du sujet des copropriétés dégradées, où se posent des questions d'usages, mais aussi économiques ?

Réponse

S'agissant des copropriétés, nous mettons en place tout un travail d'accompagnement sur la gestion de l'énergie, sur le lien social. Nous prenons en charge des maîtrises d'œuvres urbaines et sociales, ainsi que de l'accompagnement social. ■



◀ Baptiste CAMUS
Responsable innovation, RSE et
méthodes
à Est Métropole Habitat

IMAGINER ET CONCEVOIR LE LOGEMENT DE DEMAIN

Est Métropole Habitat est un office Hlm lyonnais qui gère 16 000 logements à l'échelle de la métropole, ainsi que plus de 1 200 logements étudiants. En écho aux questionnements sur l'adaptabilité du logement, la première flexibilité, aux yeux d'un bailleur social, c'est le bâti. Les locataires restent très longtemps chez le bailleur, en moyenne une dizaine d'années, et 20% des attributions sont ciblées vers les mutations. « *La flexibilité n'est pas qu'une question technique, c'est aussi une réponse sociale.* »

Par ailleurs, la question pour un bailleur est de pouvoir répondre aux enjeux du logement de demain, tout en tenant compte du fait que les démolitions sont *a priori* plutôt rares et que les opérations neuves sont amorties dans la durée. Mais si rien n'est fait aujourd'hui pour les usages de demain, cela s'avèrera problématique. Est Métropole Habitat travaille de ce fait sur des produits atypiques : colocations solidaires et/ou intergénérationnelles, jardins partagés, etc. Ce type de produits questionne en retour le bailleur sur son métier et l'invite à se réinventer.

Est Métropole Habitat considère que son métier ne consiste pas uniquement à loger des habitants. Le logement est parfois le dernier lien qui relie les locataires à la communauté nationale et il peut être difficile de se sentir appartenir à la société s'il nous est renvoyé une image dégradée. Le rôle d'Est Métropole va donc au-delà du logement. Il s'agit d'offrir un cadre, une qualité de vie aux résidents pour qu'ils se sentent considérés et en capacité d'agir.

Colorer le logement de demain via des briques d'innovation

Est Métropole Habitat a conçu un projet stratégique pour créer le logement de demain qui s'articule autour de quatre axes :

- plus que des logements, proposer une expérience sensible et positive ;
- repenser la relation aux habitants ;
- développer de nouvelles logiques de coopération, transversalité et apprentissage permanent ;
- faire évoluer la relation avec les partenaires dans une logique de solidarité et de coresponsabilité.

Est Métropole Habitat a pris pour parti de demander à ses collaborateurs de colorer tous les projets par des briques d'innovation, de nature technique ou sociale. Cette démarche s'inspire des entreprises libérées qui encouragent leurs équipes à prendre des initiatives, de manière autonome, afin de faire

évoluer les métiers et de transformer les approches. Ainsi, le métier de gardien va être amené à être évolué de manière profonde dans les années à venir.

« *On espère que la plupart de nos gardiens d'ici 3 ou 4 ans seront des animateurs de lien social, des personnages de leurs résidences, en mesure d'aller au conseil d'administration de la résidence pour représenter le bailleur* ».

De même, les nouvelles approches et les outils développés demandent de réinventer les modèles financiers. Par exemple, le jardin partagé génère une dynamique collective qui perdure dans le temps, et nécessite de mettre en place une assistance à maîtrise d'ouvrage dans les projets.

Pour accompagner la conduite du changement et de l'innovation, Est Métropole Habitat a mis en place des outils d'accompagnement, afin de créer une culture commune et d'accompagner les salariés dans cette transformation progressive de leurs métiers.

Une université interne a ainsi été développée, avec des sessions mensuelles sur le thème du logement de demain.

Les *expressos* constituent des temps d'échanges sur la pause du midi, avec les collaborateurs volontaires, sur un thème spécifique.

Des séminaires de deux jours ont également été mis en place pour visiter des opérations innovantes, sources d'inspiration. Enfin, Est Métropole Habitat a organisé en 2016 un *sprint* créatif intitulé *Les imaginables de l'Habitat*, qui a associé l'ensemble des parties prenantes dans un exercice de prospective collective et créative. Les idées produites dans ce cadre, structurées sous la forme de scénarios, ont vocation à nourrir des pistes de coloration pour les porteurs de projet du bailleur social. ■

Consulter la fiche p.60 pour + d'infos



◀ Cyrus MECHKAT
Architecte
Agence Mechkat Bouldin Architectes

RÉENCHANTER L'ORDINAIRE POUR TOUS

Pour Cyrus MECHKAT, ce sont les architectes qui sont les plus en retard sur les questions d'adaptabilité de l'habitat.

Son questionnement aborde d'abord la question du vieillissement et de la transition démographique. « *Nous vivons une expérience inédite : jusqu'à maintenant, nous avons vécu en cohabitation à trois générations, nous sommes en train d'apprendre à vivre à quatre générations dans une même spatio-temporalité* ».

Cette transition démographique s'opère en parallèle des mutations économiques et sociales. Ces éléments sont à l'origine des questionnements sur la mutabilité, la réversibilité.

« *On est entre la transition et la mutation, on est entre un plus jamais et un pas encore, mais le plus jamais et le pas encore ne sont peut-être pas les mêmes selon les secteurs dans lesquels chacun de nous travaille* ».

S'il faut penser au logement de demain, le fait est qu'il existe déjà à 85%. Il faut donc arriver à créer un habitat, un cadre de vie qui soit lui-même adaptable. Chaque acteur peut prendre des dispositions, selon son secteur d'activité, et il faut que les dispositions prises par les uns et les autres puisse constituer une plus-value qualitative au global.

Tirer enseignement des EHPAD pour concevoir les logements

Le secteur de l'habitat pour seniors constitue le domaine privilégié d'interventions de C. MECHKAT. Selon lui, le logement adapté, les logements spécialisés, renvoient à des pratiques anciennes, des règles obsolètes.

« *Cet ordinaire-là, je crois qu'il faut qu'on s'en sépare. C'est un modèle qui a failli à part de très honorables exceptions. On doit passer de ces logements modèles qui n'ont pas eu tellement de succès, à la création d'un nouvel ordinaire* ».

Pour Cyrus MECHKAT, il faut d'une part identifier les raisons qui ont amené des personnes âgées, qui à un moment donné étaient en bonne santé, à perdre leurs capacités d'usage de leur logement jusqu'au point d'être transférées dans des EHPAD. D'autre part, à partir des dispositions que certains architectes ont prises dans la conception et l'aménagement des EHPAD, il peut être intéressant de revenir au logement ordinaire et de l'enrichir des expériences architecturales pratiquées au sein des établissements spécialisés dans l'accueil des personnes âgées. L'enjeu est donc de partir de l'EHPAD pour revenir vers le logement, pour concevoir un lieu de vie qui convienne à tout habitant, quel que soit son âge, et qui présente de ce fait une grande plasticité.

C. MECHKAT présente le rez-de-chaussée d'un EHPAD qu'il a construit. Le but a été de reproduire des espaces qu'on peut trouver dans la vie quotidienne, une forme de rue intérieure.

« *Au milieu, il s'agissait de créer l'ambiance d'un immeuble, en laissant des espaces de passage, des luminaires, etc. L'un des principes que nous avons mis en œuvre, c'est le mur technique, contre lequel les appareils sont appuyés. C'est une technique qui permet beaucoup de souplesse* ».

Des souplesses d'aménagement sont également possibles au sein d'un logement neuf. Sa proposition est d'envisager le logement comme un plateau, avec différentes possibilités d'aménagement.

Dans le cas d'un logement de trois pièces, des zones peuvent être reconverties en extension du séjour ou en espace d'intimité, en nouveau lieu pour recevoir un soignant, ou pour exercer une activité indépendante, etc. La singularité de ce type d'agencement réside dans la modularité des éléments mobiles. « *Vous avez la possibilité de faire bouger les parois. Il s'agit presque d'un loft qui dans son aménagement s'adapte aux usages et volontés de l'habitant, à son story-board* ».

Dans le cas de logements existants, il est aussi possible d'intervenir sur les aménagements, qui peuvent améliorer la qualité d'un appartement, notamment vis-à-vis des besoins d'un habitant âgé. Par exemple, il est possible d'envisager des aménagements prothétiques, et donc réversibles, comme des meubles mobiles, déclinables/reclinables, ou une salle de bain transformée en douche, et vice-versa. L'enjeu est d'arriver à conduire ce raisonnement à l'échelle de tous les aménagements du quartier. ■

Consulter la fiche p.62 pour + d'infos

Remarque

Les logements mis au point de manière extrêmement fine, pour les personnes âgées, ça devrait être l'avenir de tous les logements. Il existe des prototypes d'appartement, où la personne alitée peut voir tout son appartement depuis son lit. Cette illusion perceptive donne une impression de grandeur, d'être ouvert sur le dehors et sur la rue, ainsi que le sentiment de maîtriser ses choix. Ces appartements sont en fait adaptés à tout le monde.

Réponse

Pour arriver à faire ce genre d'expériences, il faut négocier avec différents interlocuteurs. L'enjeu pour moi est de changer les rapports de production du logement : il s'agit de ne plus faire de la maison finie, il faut livrer des logements inachevés aux habitants. ■

CLÔTURE DES TRAVAUX : VERBATIM DES PARTICIPANTS

En tant que membres du ministère, nous sommes évidemment intéressés par tous ces sujets, qui peuvent nourrir notre réflexion, par exemple concernant les règles des *PLU* qui peuvent générer ou pas du recyclage, ou d'autres propositions d'évolutions législatives.

Les débats et les échanges ont été très riches. Pour autant, nous nous sommes focalisés sur le logement aujourd'hui et nous nous sommes peut-être heurtés à la notion de produit logement et aux questions de rentabilité qui y sont associées. On voit bien que les modèles qui s'imposent, ce sont des modèles économiques assez lourds. Comment les faire évoluer ? Comment associer les différents acteurs de la chaîne de logement, pour faire évoluer la notion de logement et celle de logement de demain ?

Nous avons parlé de mutabilité et nous avons évoqué en dernier la question des logements adaptés, des logements spécifiques. Si nous voulions aller jusqu'au bout de la logique de mutabilité, nous pourrions envisager qu'un logement puisse être occupé par une personne modeste et ensuite par une personne plus aisée, et ne pas faire du logement social un parc spécifique.

S'agissant du dossier participant, de nombreuses manifestations ne font pas l'objet d'un tel support, en l'espèce, je trouve le travail réalisé assez remarquable. Le fond du document est réellement intéressant car il présente les grandes lignes des interventions voire certains éléments plus précis que les intervenants n'ont pas le temps d'approfondir durant leur présentation. La forme du document est très claire et facile à lire. Le carnet d'inspiration est un bel exemple de support décalé qui est très intéressant et sort de l'ordinaire.

Les sujets traitant de la revitalisation des centres villes et du renouvellement urbain étaient tout particulièrement intéressants. Cette journée d'échanges est importante, car elle permet de prendre du recul par rapport à nos pratiques.

Un grand merci pour l'initiative et l'organisation de cette journée qui a été instructive et éclairante sous bien des aspects.

Carnet d'inspiration et dossier sont très utiles pour moi. Le carnet est un plus, avec la présentation des visuels sur une table lors du déjeuner : cela augmente l'expérience utilisateur, selon les termes du moment.

La présentation des exemples qui ont fonctionné ou n'ont pas fonctionné était intéressante, notamment dans le cadre des nouveaux projets qui sont développés sur les communes, par exemple les projets d'habitat intergénérationnel.



1

MUTABILITÉ DES TERRITOIRES

FICHES INTERVENANTS

AUTRE PRATIQUE,
POINT DE VUE

P.25 à 42

2

RÉVERSIBILITÉ

FICHES INTERVENANTS

AUTRE RESSOURCE

P.43 à 52

3

ADAPTABILITÉ

FICHES INTERVENANTS

AUTRES PRATIQUES,
POINTS DE VUE

P.53 à 71

MUTABILITÉ DES TERRITOIRES

INTERVENANTS/

DREAL ARA/P.26

DHUP/P.30

CEPRI/P.32

AUTRE PRATIQUE, POINT DE VUE/

RICHARD CANTIN, ENTPE/P.40



◀ Clara VILLAR
Chef du pôle *Plan Rhône*
à la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
interviendra sur les indicateurs et facteurs
de résilience des territoires.

MUTABILITÉ DE L'HABITAT ET RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

Qu'entend-on par bâtiment résilient ? Résilient à quoi ? Et pour quoi faire ? En quoi un bâtiment contribue-t-il à la résilience du territoire et à sa mutabilité ? Cet article propose d'apporter des éléments de réponses à ces questions en se plaçant alternativement à l'échelle du bâti, de l'aménagement et plus largement du territoire.

1. Des bâtiments résilients...

La notion de bâtiment résilient recouvre un vaste éventail de réalités.

On trouve des bâtiments climatiques, des bâtiments multifonctionnels, autonomes en énergie, en alimentation, des structures dites capables ou encore des bâtiments adaptés aux risques. La notion de résilience d'un bâtiment intervient aujourd'hui pour répondre principalement à des enjeux de risques, de changement climatique et de développement durable. Dans le cas des risques majeurs en particulier, la résilience sert des enjeux de sécurité des personnes mais aussi de réduction du coût économique et social, par exemple en permettant le maintien des populations sur place pendant un événement.



▲ Maison en bambou parasismique, déployée en Amérique latine.
Crédits photo : Clara VILLAR

Pour un bâtiment, la recherche de résilience doit se penser connectée au territoire.

Du point de vue :

- du bâtiment, un bâtiment résilient vise à résister, s'adapter, se moduler, répondre à plusieurs besoins et à des besoins variants dans le temps ;
- du territoire, un bâtiment résilient va servir le territoire en assurant des fonctions en gestion de crise, en contribuant aux politiques de lutte contre le changement climatique, au bien-être en ville, etc.

L'utilisation du mot résilience nécessite toutefois de la prudence. Notion subjective et trop peu souvent définie par ses utilisateurs, elle suppose d'en préciser le sens et les objectifs. L'exemple de la ville de Détroit ci-après illustre une utilisation ambiguë de ce terme.

L'échelle du bâtiment, tout comme l'échelle de l'aménagement d'un quartier, d'une ville sont des enjeux importants en termes de résilience, par exemple pour la reconstruction post-catastrophe ou dans la gestion de situations de déprise. Cependant, selon qui dit la résilience, les bénéficiaires ne seront pas les mêmes.

Resilient Detroit, un exemple d'instrumentalisation de la résilience

La ville de Détroit a subi de nombreuses crises, au-delà de la récente crise financière récente.

Mouvements de population durant la seconde guerre mondiale pour répondre aux besoins de l'industrie, graves tensions sociales, impacts sur l'urbanisation, phénomène de *white flight*, paupérisation, construction d'infrastructures coupant la ville en deux, aggravation des conditions de vie, crise automobile puis économique généralisée, et enfin mise en faillite en 2014.

Présentée par les politiques et journalistes économiques comme une ville résiliente, Détroit montre pourtant un double visage selon le point de vue adopté :

- Détroit vue et racontée comme la championne de l'agriculture urbaine et du *DIY*, berceau d'initiatives de la part des populations locales, qui en démultiplient les bénéfices notamment autour de l'agriculture urbaine : alimentation, économie, lien social, revalorisation des quartiers. Détroit ville moderne dotée de nombreuses *start-up* ;
- Un taux d'expropriation de 70% dans certains quartiers, les pensions de retraite des fonctionnaires diminuées, l'éclairage public dans certaines zones coupé afin d'encourager les résidents à partir, la spéculation immobilière sans régulation et sans retombées pour les populations locales, des décisions d'aménagement et de densification menées sans concertation et une recherche d'alimentation locale dans les friches industrielles pour survivre en l'absence de soutien des autorités publiques.

On observe la confrontation de deux visions au sein desquelles les échelles de l'habitation et du quartier ont une place centrale. La résilience, invoquée pour justifier la continuité d'un système économique qui récupère les micro-processus citoyens pour servir son discours, masque des mécanismes de survie et des tentatives d'alternative en l'absence de soutien des autorités publiques.

2. ...pour des territoires résilients

Ainsi que l'exemple précédent l'a montré, la résilience appliquée aux villes et aux territoires est un *mot-fiche* laissant libre cours à des interprétations multiples, elles-mêmes au service de nombreux points de vue et projets politiques. En effet, suivant ce à quoi la résilience fait référence, le spectre des possibles se situe entre des approches descendantes et rigides, et des systèmes holocratiques.

Ce n'est donc pas peu dire qu'il est nécessaire d'en préciser le **pourtour** : résilience de quoi ? À quoi ? Pour qui ? Pour quoi faire ? À quelle échéance ?

Un territoire résilient est défini, dans le cadre de cet article, comme un territoire en capacité d'anticiper les chocs et les perturbations lentes, d'en atténuer les effets, de rebondir grâce à l'apprentissage et la créativité, sur une trajectoire définie collectivement et ayant du sens pour le territoire.

Cela suppose de préserver les fonctionnalités du territoire (définir ce qui compte, mais aussi ce qu'on est prêt à perdre), de s'inscrire dans la texture du territoire (son identité, son histoire, sa culture, ses savoirs), et d'articuler des propriétés ou enjeux *a priori* contradictoires.

Le contexte récent de réduction des ressources financières impose de raisonner en termes d'efficacité et non plus d'efficacité. Cela suppose de combiner les actions d'anticipation des chocs avec les démarches destinées à répondre à des perturbations lentes : déprise, perte d'emplois...

C'est bien ce à quoi une démarche de résilience peut répondre, étant basée sur la **recherche d'articulation et de «ET», au lieu de «OU».**

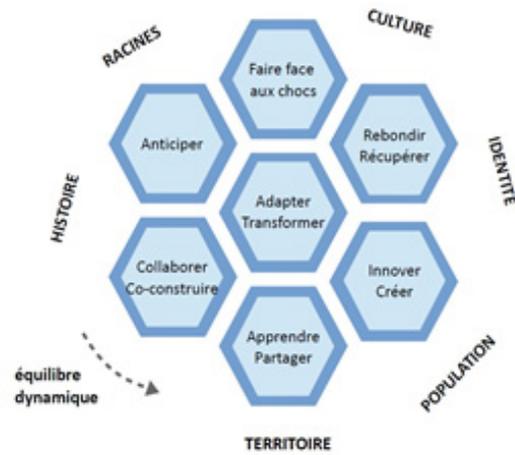
3. L'aménagement comme levier

Au sein de cette approche de la résilience, les aménagements et les bâtiments constituent autant d'enjeux et de leviers pour cette construction d'une vision commune, et pour intégrer les aléas de différentes temporalités (catastrophes naturelles ou technologiques, changement climatique, déprise).

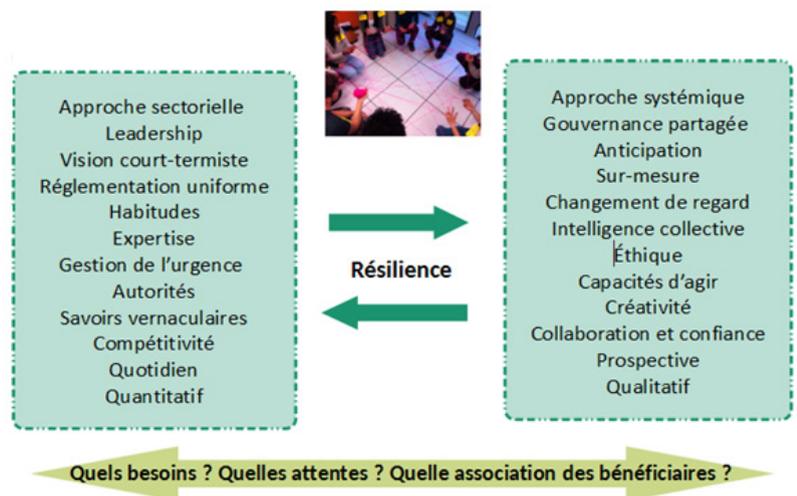
Dans le cas des reconstructions par exemple, il est nécessaire d'éclaircir les objectifs poursuivis :

- reconstruire à l'identique ?
- reconstruire en suivant des modèles ? Par qui et pour qui sont-ils définis ?
- reconstruire autrement : qui décide ? Sur quelles valeurs et quel sens ? Quel est le principe d'association des habitants ? Quelle place est laissée à la culture et à l'histoire ?
- comment concilier le précaire en réponse à l'urgence, et le durable ?
- quel degré de conservation des ruines, de l'histoire ?

La question de l'aménagement est centrale dans la trajectoire de résilience. Il existe de nombreux exemples ou contre-exemples de rebond urbain *via* des aménagements et infrastructures. Par exemple, l'abandon d'une autoroute urbaine à San Francisco après le séisme de 1989 a redonné vie au quartier attenant et a proposé une autre vision. À l'inverse, la construction d'une



▲ La résilience, un équilibre dynamique ancré dans le territoire
La résilience, une démarche "ET" qui articule les contraires ▼



Quels besoins ? Quelles attentes ? Quelle association des bénéficiaires ?

voie rapide à Détroit a coupé la ville en deux et a accéléré la fuite de certains habitants.

Par ailleurs, la spéculation immobilière et le foncier sont des potentiels et des sources de profit énormes, souvent privatisées au bénéfice d'un petit groupe, potentiellement au nom d'une résilience *supérieure* non précisée.

4. Les habitants au coeur de la résilience

« Une ville doit être avant tout reconstruite pour et par ses habitants », Yona [JEBRAK](#)

La recomposition urbaine (dont les politiques d'expulsion) peut rompre les liens sociaux, ou au contraire les encourager notamment grâce à l'utilisation des espaces publics, utiles pour créer un sentiment d'appartenance. En effet, les questions d'aménagement amènent assez directement à celles relatives à l'association des bénéficiaires, les habitants.

De nombreuses initiatives démontrent qu'il est possible d'agir à une échelle locale, le quartier notamment. C'est le cas de [l'association](#) 7 *Milliards d'urbanistes*, qui propose aux habitants d'imaginer et de dessiner leur quartier idéal en amont des projets, avec l'aide d'un médiateur doté d'outils numériques. Les projets sont ensuite rassemblés et proposés pour compléter et améliorer le projet final.

Christchurch (Nouvelle-Zélande), en attente d'une résilience collaborative

Christchurch, deuxième ville de Nouvelle-Zélande, a vécu une succession de séismes destructeurs en 2010 et 2011, entraînant le décès ou la disparition de 185 personnes, 1 000 personnes sans-abris et 6 800 blessés. La totalité du centre-ville a été touchée et 1 500 commerces détruits.

La ville a été confrontée aux urgences de la post-crise (reconstructions, diagnostics et indemnités) mais aussi aux enjeux de plus long terme, qu'ils soient urbains (reconstruction, à l'identique ou autrement), sociaux (retour des habitants partis en 2011, inclusion des citoyens dans le plan de reconstruction, garantie d'une qualité de vie...), économiques (maintien des activités et augmentation de l'attractivité de la ville) et environnementaux (reconstruction tenant compte du changement climatique et des risques).

Le quotidien de transition a permis la réappropriation de l'espace public avec l'émergence de *street art*. Le plan urbain, élaboré par la ville, a fait l'objet d'une large consultation, recueillant plus de 106 000 idées de la part de la population d'organisations et institutions, autour de quatre thèmes : vie, déplacement, marché et espace.

Cependant, les tensions politiques pré-existantes ont impacté et ralenti la reconstruction, mettant de côté les contributions et donnant un sentiment d'occasion manquée pour changer le monde. Les visions du futur de la ville sont très variables : de la ville vitrine libérale à la constitution d'un réseau de villages autonomes.

Sans préjuger de ce qui se passera dans cette ville, cela pose la question d'une reconstruction durable et équitable au sein d'un système économique qui ne l'est pas.

► 5. Et le bâtiment là-dedans ?

La résilience à l'échelle du bâtiment, proche de l'adaptabilité lorsqu'il est question de changement climatique ou de demande sociale, soulève plusieurs problématiques.

Tout d'abord le cas des bâtiments anciens...

Construits pour les besoins d'une autre époque, ils sont *a priori* dans l'incapacité de répondre aux besoins d'aujourd'hui. Cependant, la créativité des architectes permet de leur donner une seconde vie, un nouvel usage. Par exemple, des édifices religieux sont transformés en restaurants, en musées, en logements. Des ruines se transforment en ateliers d'architectures, en maisons d'habitation.

...puis les bâtiments contemporains.

Ceux-ci peuvent également intégrer de nouvelles fonctions ou répondre à de nouveaux besoins, intégrés dès leur conception ou en les adaptant. Par exemple, on peut citer les jardins sur la

toiture du gymnase des Vignolles (Paris XXe), destinés à offrir un espace accueillant aux riverains. De même, un gymnase peut intégrer des fonctions de crise par le stockage de lits pliants, la récupération des eaux de pluie, etc.

Ces mêmes bâtiments portent en eux le besoin de mutabilité, de par leur durée de vie, bien moins longue que les constructions d'antan comme, par exemple, l'hospice de Notre-Dame-des-Fontailles (hôtel Dieu de Tonnerre), construit en 1293. Les charpentiers de l'époque ont choisi, pour construire sa charpente, des fûts en chêne immergés dans la saumure depuis plus de quatre siècles, plus chers mais plus robustes et répondant à leur volonté de bâtir pour le bénéfice du plus grand nombre possible de générations à venir. Cela correspond bien à la notion de développement durable !

Les bâtiments contemporains s'abîment en quelques décennies. Bâtir des cathédrales n'est plus possible, les moyens sont moindres et les projets ne sont plus pensés à la même échelle de durabilité. Cela souligne l'intérêt d'étudier des bâtiments démontables et/ou modulables pour les adapter et les faire évoluer, voire les enlever.

6. Des leviers d'action à plusieurs échelles

De nombreux facteurs contribuent à améliorer la résilience d'un territoire. Cet article en explicite quelques-uns :

1. Le projet territorial et l'analyse systémique

La construction d'un projet, qu'elle qu'en soit l'échelle depuis le bâtiment jusqu'à la ville ou au territoire, est un processus complexe qui nécessite de la concertation et de l'intelligence collective si l'on souhaite l'inscrire dans une approche systémique, c'est-à-dire en prenant en compte les interactions existantes et possibles au sein du projet lui-même, mais aussi entre le projet et son environnement. C'est une démarche qui permet notamment de *dé-zoomer* afin d'identifier les différents besoins à satisfaire et d'articuler les réponses techniques avec d'autres types de réponses, par exemple organisationnelles. Cela permet également d'identifier les ressources disponibles et de s'assurer que le projet n'aura pas d'effet négatif invisible à sa seule échelle.

2. Le lien entre les acteurs et la gouvernance

Le lien entre les acteurs - institutionnels, privés, associatifs, habitants - est ce qui peut garantir une appropriation des projets. En effet, au-delà d'une *concertation de façade*, la co-construction des projets avec les experts, y compris les experts d'usage, pourrait permettre d'établir des liens de confiance autour d'un projet partagé. Cela demande une volonté politique forte et un *leader*, facteurs indispensables et récurrents dans les démarches de résilience.

3. L'anticipation et l'articulation des échelles

Imaginer et construire un bâtiment résilient nécessite une anticipation des besoins et des coûts induits à court, moyen et long termes, c'est-à-dire depuis l'amont du projet jusqu'à la fin de vie du bâtiment.

Il s'agit également d'anticiper les crises et mutations à venir, par exemple le changement climatique. Au-delà des différentes normes afférentes au domaine de la construction, il est indispensable d'intégrer dès à présent des évolutions parfois impalpables aujourd'hui, ce qui constitue une difficulté importante. Se préparer à l'imprévisible ou à l'inattendu demande de se projeter, de raisonner à différentes échelles et bien sûr d'assumer ses choix lorsqu'ils sont en avance sur l'époque. C'est d'ailleurs une des caractéristiques des démarches de résilience, que de faire un pari sur l'avenir tout en répondant à des besoins immédiats.

L'intérêt majeur des démarches de résilience est de combiner des approches sectorielles avec des démarches globales. Ces dernières permettent de prioriser, ce qui, dans un contexte de plus en plus contraint en ressources pour les collectivités, a un intérêt stratégique. Une vision systémique, pour laquelle on fait l'effort de se placer à différentes temporalités ou d'examiner les impacts à plusieurs échelles territoriales en associant largement les parties prenantes, peut permettre de dégager plus de leviers d'actions que ceux identifiés *a priori*, ou de répondre à plus de besoins. C'est une façon d'enrichir les approches classiques, de mobiliser au mieux les ressources et de s'assurer qu'il n'y ait pas d'effets négatifs imprévus. C'est une sorte de *stretching* intellectuel, qui amène à assouplir son esprit en s'obligeant à changer de regard pour adopter une vision à 360° du même objet. Pour convaincre, ce type d'approche doit permettre d'obtenir des résultats répondant aux besoins d'aujourd'hui tout en se projetant sur le long terme. ■

ARTICULATION DES ÉCHELLES TEMPORELLES	
Court terme	Connaissance Choix "sans regret"
Moyen terme	Management systémique Innovation technologique
Long terme	Transformation sociale Résilience territoriale

4. La prise en compte des capacités d'agir

Les démarches et engagements citoyens se multiplient dans le domaine de la santé, de l'alimentation et de l'énergie. De nouveaux modes de vivre ensemble se développent, comme l'habitat participatif ou l'habitat nomade et, dans le bâtiment, on ne compte plus les maisons construites avec d'autres types de matériaux que ceux utilisés traditionnellement (par exemple des isolants végétaux).

Un projet dit de résilience se doit de répondre aux besoins immédiats mais aussi à plus long terme, en identifiant et mobilisant les ressources disponibles, et en laissant la place à l'innovation et à la créativité. Cela demande au législateur et aux professionnels d'être en capacité d'accompagner ses évolutions.

ARTICULATION DES TYPES D'ACTION	
Techniques Capacités à faire avec	Connaissance Choix "sans regret"
Socio-environnementales Capacités et adaptation	Flexibilité, solidarité, créativité, confiance, coopération, bien-être, services écosystémiques, ...

Cet article est issu du dossier de presse *Label écoquartiers 2017*, du 19 décembre 2017.



◀ Bruno BESSIS
Adjoint au chef de bureau de l'aménagement opérationnel durable DHUP - DGALN
interviendra sur le sujet des écoquartiers.

EN QUOI LES ÉCOQUARTIERS CONTRIBUENT-ILS À RÉINVENTER L'EXISTANT ?

La démarche *ÉcoQuartier*: une réponse aux défis du développement durable

La démarche *ÉcoQuartier* vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville. Elle recouvre tous les aspects de l'aménagement durable : de la démarche de projet (gouvernance, pilotage, localisation du projet, évaluation, etc.), aux aspects plus techniques liés au cadre de vie et aux usages (mixité sociale, vivre ensemble, solidarité, santé et sécurité, densité, formes urbaines), au développement économique et territorial (mixité fonctionnelle, emplois, circuits courts, mobilité, etc.), ainsi qu'à la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques (eau, biodiversité, énergie, déchets et adaptation aux changements climatiques). Un *ÉcoQuartier* est donc une opération exemplaire d'aménagement durable qui répond, en fonction de son contexte territorial et de ses contraintes, aux vingt engagements de la charte *ÉcoQuartier*.

Un nouveau label depuis 2016

Le nouveau label comporte désormais quatre étapes, correspondant aux différents stades du projet :

- *Label ÉcoQuartier – étape 1* : L'*ÉcoQuartier* en projet
- *Label ÉcoQuartier – étape 2* : L'*ÉcoQuartier* en chantier
- *Label ÉcoQuartier – étape 3* : L'*ÉcoQuartier* livré
- *Label ÉcoQuartier – étape 4* : L'*ÉcoQuartier* vécu et confirmé.

Trois ans après l'obtention du label – étape 3, la collectivité mesure la tenue de ses engagements dans le temps, la façon dont les usages projetés sont appropriés par les usagers du quartier. Cette étape s'appuie sur la mise en place d'une démarche d'auto-évaluation associant les habitants et usagers du territoire, et tournée vers l'amélioration continue (à l'échelle du projet, et dans les pratiques au-delà, sur le territoire de compétence de la collectivité).

Chiffres clés

- 60 *ÉcoQuartiers* étape 3
- 141 *ÉcoQuartiers* étape 2
- 506 *ÉcoQuartiers* en projets ou réalisés
- 174 864 logements construits ou rénovés dans les *ÉcoQuartiers* labellisés étape 2 ou 3
- 38% des logements construits ou rénovés dans les *ÉcoQuartiers* labellisés à l'étape 2 ou 3 sont des logements sociaux
- 75% des opérations en renouvellement urbain
- 30% des *ÉcoQuartiers* labellisés 2 et 3 sont en milieu rural.

ÉcoQuartiers, les dates clés

2000

Naissance de la démarche *ÉcoQuartier* en Europe du Nord (Suède, Danemark) et à Fribourg, en Allemagne.

2005

La démarche s'installe en France avec le projet de la caserne de Bonne à Grenoble.

2008

Une vision commune autour de l'*ÉcoQuartier* émerge grâce à l'impulsion de l'État en lien avec les collectivités.

2009

Premier appel à projets *ÉcoQuartiers* et création du comité scientifique *ÉcoQuartier*, lieu d'échange pour alimenter la réflexion sur la démarche.

2010

L'ambition d'un grand mouvement vers la ville durable est formalisée dans l'article 7 de la loi Grenelle 2.

2010

Création du club national *ÉcoQuartier* pour diffuser les bonnes pratiques et les projets de qualité, et accompagner les maîtres d'ouvrage publics dans leur projet.

2011

Second appel à projets *ÉcoQuartiers*.

2012

Création du label *ÉcoQuartier* pour distinguer l'exemplarité des démarches et clarifier les conditions de réussite des interventions sur les quartiers.

2013

1^{er} campagne de labellisation, 13 labels décernés et 32 diplômes "*Engagé dans la labellisation*".

2016

4^{ème} campagne et refonte du label en quatre étapes avec une démarche plus ambitieuse.

2017

5^{ème} campagne : 5 labels étape 4, 14 labels étape 3 et 44 labels étape 2.



Les EcoQuartiers au 19 décembre 2017
Labels étape 4



FOCUS SUR QUELQUES ÉCOQUARTIERS

Parmi les 5 labels étape 4

La Rivière, Cœur de Bourg

Village rural de 781 habitants au nord-ouest de Grenoble, La Rivière a vu son dernier commerce fermer en 1995. Depuis, la commune a souhaité revitaliser le cœur de bourg en favorisant l'implantation de nouvelles activités et en construisant des logements dans une opération fondée sur la réhabilitation du bâti existant et l'utilisation de dents creuses.

Une nouvelle place centrale avec des services, des commerces de proximité et une nouvelle offre résidentielle a vu le jour tandis que l'implantation du bâti a permis de dégager des ouvertures visuelles tout en reliant la place au jardin créé en contrebas. Connectée au réseau départemental des pistes cyclables, la commune s'est également dotée de structures d'accueil touristique (deux gîtes) et a renforcé la qualité de son offre d'activités en plein air (sites d'escalade, canyons, sentiers de randonnées et de découvertes) afin de favoriser le tourisme vert, de valoriser le patrimoine du village et de s'affirmer en tant que porte du Parc naturel régional du Vercors.

Le projet s'est appuyé sur une approche environnementale de l'urbanisme incluant gestion du risque torrentiel, gestion de l'énergie et utilisation de ressources locales (filères bois, solaire thermique, etc.).

Issy-les-Moulineaux, ÉcoQuartier des Bords de Seine

L'opération *Bords de Seine tranche 2* est localisée sur le site de l'ancienne usine de traitement industriel des résidus urbains d'Issy-les-Moulineaux.

L'ÉcoQuartier labellisé en étape 3 en 2016 présente une requalification urbaine de grande qualité, tant sur l'association des citoyens tout au long de la démarche, que sur les outils de prescriptions efficaces pour l'aménagement durable (cahiers des prescriptions à suivre par les promoteurs sous peine de séquestre) ou encore l'effet levier sur le territoire.

La qualité architecturale et des cœurs d'îlots est remarquable, ainsi que l'appropriation du mail central par la population. L'opération témoigne d'une ambition forte en matière de développement durable, de l'échelle de la ville à celle du quartier. Sa conception s'est appuyée sur l'élaboration de documents stratégiques et l'association d'experts : AMO développement durable, écologues, architectes, paysagistes...

Parmi les 14 labels étape 3

Cannes, ÉcoQuartier Cannes Maria

Situé sur une friche industrielle, le projet a l'ambition de résorber la coupure entre les quartiers populaires du Prado-République et le quartier résidentiel de la Californie, en créant une liaison cohérente et esthétique.

Annecy (Cran-Gevrier), Les Passerelles

Reconversion d'une friche industrielle polluée de 6,5 ha, située en continuité du centre-ville pour offrir des possibilités de logements variées, accueillir des activités pour conforter l'emploi, réduire la part de la voiture au profit des déplacements en modes doux et valoriser la rivière comme source d'énergie renouvelable.

Montpellier, quartier Rive Gauche

Le projet doit permettre d'accueillir, à terme, 50 000 habitants sur un territoire de 600 hectares. L'ambition est de transformer la ZAC en un quartier méditerranéen agréable à vivre, proposant des grands logements et de la mixité sociale. Le projet vise aussi à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. L'aménagement est pensé pour gérer le risque de débordement du Lez et créer des espaces verts de grande qualité.

Vernon, quartier Fieschi

À proximité du centre-ville de Vernon, le projet s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain sur le site d'une ancienne caserne afin de répondre à la demande de logements, tout en luttant contre l'étalement urbain. ■

En savoir + : consulter le [dossier de presse](#)

VERS DES TERRITOIRES RÉSILIENTS FACE AUX INONDATIONS ?

Inondations en France: un contexte préoccupant et évolutif

L'inondation est le premier risque naturel en France. Les images de la tempête Xynthia qui a frappé durement l'ouest de la France en 2010, celles des inondations du Sud-Est, ou celles plus récentes de 2016 et 2018 en région Centre et Ile-de-France, pour ne citer qu'elles, sont encore dans toutes les mémoires. Le risque s'aggrave avec la concentration de l'urbanisation en zone inondable (frange littorale, proximité des cours d'eau) et le probable dérèglement climatique. Les événements climatiques avec des précipitations exceptionnelles devraient croître, en fréquence comme en intensité, faisant du risque d'inondation la préoccupation majeure d'un nombre de plus en plus élevé d'habitants.

Un habitant sur 4 potentiellement exposé

Même si la France n'a pas connu de phénomènes d'inondation exceptionnels généralisés depuis plus de 70 ans, de grandes crues ont déjà affecté le territoire par le passé: en 1856 sur la quasi-totalité du pays, en 1940 sur les reliefs de l'est des Pyrénées et plus récemment en 2016 sur les régions du Centre et de l'Ile-de-France. La fin du XIX^e siècle et tout le XX^e siècle ont vu un développement urbain conséquent dans les zones inondables. Selon la dernière évaluation préliminaire des risques d'inondation (2011), 17 millions de personnes seraient potentiellement exposés au seul risque de débordement de cours d'eau, soit 1 habitant sur 4 et 1 emploi sur 3. 1.4 million de personnes résidentes permanentes seraient exposées au risque de submersion marine et environ 70% de nos communes seraient concernées par le risque de ruissellement.

Les derniers événements climatiques démontrent **une très grande fragilité de nos territoires pour faire face à l'inondation**. Les systèmes de protection et d'anticipation mis en place ne permettent pas d'atteindre le niveau de sécurité attendue. Les dernières inondations de mai-juin 2016 et les toutes récentes de janvier 2018 ont été vécues comme un véritable coup de semonce. Elles ont laissé percevoir les difficultés des pouvoirs publics à gérer un épisode plus important. L'enjeu est bien là: préserver les vies humaines, les activités économiques et permettre la reprise d'une vie normale favorable au développement des territoires concernés. Notre politique reste toujours fondée sur l'idée trompeuse que l'Homme, à l'aide d'infrastructures complexes et financièrement lourdes, peut réduire les effets des crues ou des événements maritimes, voire même les faire disparaître (création de digues, d'ouvrages hydrauliques).

Qu'est-ce que le CEPRI ?

Le centre européen de prévention du risque d'inondation (CEPRI) est une association nationale créée le 1^{er} décembre 2006 pour promouvoir une approche ambitieuse du risque inondation.

Sa mission principale est d'être l'appui technique et scientifique des collectivités territoriales, dans la prévention et la gestion du risque d'inondation en France et en Europe. Il assure aussi un rôle d'interface entre l'État et les territoires.

« Depuis sa création en 2006, notre centre de ressources et son équipe pluridisciplinaire ont prouvé leur capacité à accueillir en leur sein des adhérents de toute la France (plus d'une centaine aujourd'hui). Ainsi, tous les types d'aléas sont représentés: débordement de cours d'eau, submersion marine, ruissellement, crues torrentielles, remontées de nappes. Cette diversité permet au CEPRI de capitaliser les bonnes pratiques en France, de travailler avec d'autres acteurs en Europe. Après plus de 10 ans d'existence, le CEPRI est devenu un acteur incontournable dans le paysage institutionnel pour faire entendre la voix des élus locaux sur cette thématique. Il a noué des relations étroites avec les représentants du Ministère de la transition écologique et solidaire et du Ministère de l'intérieur, créant ainsi un partenariat avec l'État pour réfléchir aux enjeux et aux actions à mettre en place. Avec un catalogue de formations, l'animation d'un réseau (porteurs de programmes d'action de prévention des inondations et stratégie locale de gestion du risque inondation PAPI-SLGR1), ses analyses, le CEPRI apporte une expertise solide sur toutes les questions liées au risque inondation. Ses multiples publications (guides méthodologiques, rapports et plaquettes) en font un acteur reconnu tant par les autorités publiques locales et nationales. Ses actions au service des territoires sont aussi appuyées par un comité d'experts comprenant des représentants de l'ensemble des domaines scientifiques ayant compétence dans la prévention des inondations (juriste, géographe, économiste, architecte-urbaniste, prévisionniste, hydraulicien, psycho-sociologue,...). Pluridisciplinarité, diversité d'acteurs partenaires et innovation dans l'approche du risque d'inondation, voilà ce qui caractérise notre action au service des territoires. »

Les outils de prévention sont diversement partagés entre l'État et les communes, chacun devant s'assurer de la sécurité de son territoire.

À travers les pouvoirs de police qui lui sont conférés par l'article L.2212-1 du code général des collectivités territoriales, c'est bien d'abord au **maire** de veiller à assurer le maintien de l'ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques dans sa commune. La notion de sécurité publique englobe à la fois la prévention des accidents, des calamités et des pollutions telles que les incendies, les avalanches et les inondations.

Le **préfet**, quant à lui, en vertu de l'article L.2215-1 du code général des collectivités territoriales, dispose d'un pouvoir de substitution, en cas de carence du maire. Si le maintien de l'ordre est menacé dans deux ou plusieurs communes limitrophes, le préfet peut, par arrêté motivé, se substituer aux maires pour l'exercice des pouvoirs de police mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.2212-2 et à l'article L.2213-3.

C'est donc bien à ces deux autorités - maire et préfet - que revient le soin d'assurer la sécurité des populations face aux phénomènes d'inondation et donc de supporter les responsabilités afférentes à ces obligations.

GEMAPI: vers une gestion du risque inondation à l'échelle du bassin de vie ?

L'instauration de la compétence GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) par la loi du 24 janvier 2014 portant sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, représente une évolution non négligeable sur un plan institutionnel. Elle instaure une nouvelle compétence dont sont détenteurs au 1^{er} janvier 2018 les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI). Ces EPCI, qui auparavant n'avaient pas d'obligation en matière de gestion du risque d'inondation, deviennent des acteurs de la protection contre les inondations, axe majeur de la politique de prévention en terme financier. Même si la loi les autorise à transférer ou déléguer cette compétence à des syndicats mixtes, cette prise de compétence pourrait probablement créer un basculement vers une gestion du risque inondation à l'échelle du bassin de vie.

Permettre à nos villes de se remettre d'une inondation est un sujet crucial. Il le sera encore plus au vu des impacts du changement climatique afin de ne regretter aucun choix opéré. La gestion du risque inondation doit donc être l'affaire de tous. Une implication en amont de l'ensemble des acteurs (citoyens, responsables économiques, assureurs, aménageurs, État, collectivités territoriales, ...) donnera à nos territoires le rebond nécessaire aux lendemains d'une inondation de grande ampleur.

Une nouvelle dynamique doit impérativement s'enclencher : un travail partenarial à toutes les échelles doit s'organiser (État/collectivités territoriales, inter-collectivités territoriales, acteurs publics/acteurs privés).

Des enjeux multiples

Une conclusion forte de Xynthia est que le pavillon de plain-pied construit en zone inondable est la victime n°1 de l'inondation et s'avère une source très préoccupante de mortalité, quand on voit le nombre de lotissements construits ainsi, dans des secteurs inondables et derrière des digues où les habitants se croient protégés. En France, plusieurs millions de bâtiments sont directement exposés aux risques naturels et technologiques.

Le PPR, un outil inadapté à la restructuration urbaine

La construction en zone inondable est légale, réglementée par des outils comme le plan de prévention des risques naturels (PPR) lorsqu'il existe et le droit de l'urbanisme (articles L.101-2 et R.111-2 du code de l'urbanisme). Il faut toutefois rappeler que les PPR, souvent présentés comme des outils d'aménagement à part entière, ne sont que des servitudes d'utilité publique. Ils agissent de manière sectorielle et partielle sur la base d'un zonage à une échelle parcellaire qui ne permet pas d'approche cohérente à l'échelle d'un projet urbain. Ils ont principalement pour objet le contrôle de l'extension urbaine, pas celui de la restructuration urbaine. Pourtant, ce sont avec ces outils que de nombreuses villes renouvellent aujourd'hui certains de leurs quartiers situés en zone inondable. Chaque jour de nouvelles constructions voient le jour en zone inondable, d'abord parce que le renouvellement urbain en zone à risque est légal sur de nombreux territoires, ensuite parce que les lois Grenelle y encouragent implicitement un mouvement de densification. Selon le service de l'observation et des statistiques du ministère chargé de l'environnement, 100 000 logements ont été construits en zone inondable entre 1999 et 2006.

Domages matériels: un coût qui pourrait doubler

Les seuls risques naturels climatiques (inondations, tempête, grêle, neige, sécheresse) ont coûté en moyenne 2 milliards d'euros par an ces 25 dernières années. Une étude de l'association française de l'assurance montre que ce montant pourrait doubler d'ici le prochain quart de siècle en partie du fait des impacts du changement climatique mais également d'un aménagement du territoire qui exposerait de toujours plus nombreuses constructions non adaptées aux risques climatiques.

Quid des délais de retour à la normale ?

Outre les dommages matériels qui sont évidemment à craindre, comme ce fut le cas dans nombre d'événements passés, les atteintes physiques aux personnes et les délais de remise en état des bâtiments constituent des enjeux majeurs de la conception des bâtiments en zone à risques. Des dommages de l'ordre de 30 000 euros, sont à attendre sur un pavillon soumis à plus de 1,5 m d'eau pendant plus de 48 heures. Dans ce même cas, les délais de remise en état (et donc de retour au logement des habitants) ont été estimés par des spécialistes de la filière de la construction à 18 mois. Des effets de masse liés à des catastrophes majeures (inondation de la Seine de type 1910, séisme sur la côte Méditerranéenne), constitueraient des problématiques inédites tant le nombre de bâtiments touchés en même temps serait important (plusieurs dizaines à plusieurs ►

- ▶ centaines de milliers). Le risque de pénurie d'entrepreneurs, de main d'œuvre et de matériaux pendant la période de post-crise pourrait accroître sensiblement les délais de remise en état des logements, des entreprises et des bâtiments publics. Si tant de personnes ne peuvent se loger correctement et doivent résider dans des *mobil-homes* pendant plusieurs trimestres, c'est toute la vie des territoires qui en sera affectée, ce qui se répercutera sur leur compétitivité, leur attractivité et leur image de marque.

Tendre vers des logements neufs zéro dommage

Les événements dramatiques récents du Var (inondation 2010, 2014), de la tempête Xynthia (2010), de Cannes (inondation 2015), de la région Centre et de l'Île-de-France (2016) nous invitent donc à repenser la manière de construire les logements en zone exposées aux risques naturels.

Sur le type de construction, un travail conduit par le CEPRI avec un groupe d'architecte, d'urbaniste, d'expert de la construction mais aussi de promoteurs immobiliers, s'est penché en 2009-2010 sur la question du logement capable de résister à l'inondation et de produire le moins de dommages possibles. En écho à la promotion faite des logements zéro carbone, le groupe se demandait dans quelle mesure on pourrait envisager un logement zéro dommage à l'inondation (rapport *Un logement « zéro dommage » face au risque d'inondation est-il possible ?* - novembre 2009).

Se référer au référentiel des travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant

Par la suite, le CEPRI a continué ses travaux en publiant un guide sur le bâtiment face à l'inondation, diagnostiquer et réduire sa vulnérabilité en mars 2010 ayant donné lieu à la publication en juin 2012, en collaboration avec le Ministère de l'égalité des territoires et du logement et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, au référentiel des travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant.

Enfin, en février 2015, le CEPRI a diffusé un rapport sur les principes techniques d'aménagement : comment saisir les opérations de renouvellement urbain pour réduire la vulnérabilité des territoires inondables face au risque d'inondation ?

Extrait d'un article

Les leçons de Xynthia. Résilience à l'inondation et aménagement du territoire

Auteurs : Nicolas Gérard CAMPHUIS et Stéphanie BIDAULT dans un ouvrage collectif *Gestion des risques naturels. Leçons de la tempête Xynthia* V. PRZYLUKI et S. HALLEGATTE, éditions Quae, 2012.

"Pour des quartiers neufs, des solutions existent, qui consistent à mettre les logements au-dessus des niveaux d'eau. On évite ou limite les dommages. Lors d'inondations brèves, les habitants pourraient rester chez eux à l'abri, si les conditions de sécurité sont vérifiées. Par contre, lors d'inondations longues, dépassant 24 à 48 heures, il faut envisager une évacuation préventive. Certains vivant à l'étage n'auront pas de dommages à leur logement mais devront évacuer et subir les conséquences indirectes, sans pouvoir se faire indemniser puisque leur bien n'aura pas été sinistré. La solution de mettre le logement au-dessus des niveaux d'inondation est facile dans le cas d'un petit collectif, mais elle conduit à installer davantage de personnes en zone inondable, qu'il faudra évacuer. Elle est plus difficile pour les logements individuels, surtout lorsque les niveaux d'inondation dépasse 80 cm à 1 m, car l'allure de la maison change et un surcoût important peut apparaître. Nous pouvons les concevoir mais nous n'arriverons pas à les vendre, car ce ne seront pas les maisons dans lesquelles les Français ont envie de vivre aujourd'hui" témoignait un promoteur.

Pour les quartiers existants, arriver à zéro atteinte ou zéro dommage s'avère un défi très difficile à relever, aussi bien techniquement que financièrement. Il faut en effet adapter tout le bâti, soit pour empêcher autant que possible l'eau de rentrer si on n'a pas plus de 80 cm d'inondation, soit en adaptant le logement pour qu'il puisse être envahi avec le moins de dommages possibles. Le travail réalisé en 2010 et 2011 a permis de réaliser un référentiel technique pour l'adaptation des logements existants et aux professionnels, aux urbanistes et aux maires aussi de disposer d'une base technique et économique pour juger de la pertinence d'une adaptation des quartiers.

Mais au-delà des logements existants ou à venir, les infrastructures qui permettent à nos quartiers et à nos villes de vivre doivent aussi être conçues ou adaptées pour supporter une inondation sans aggraver les conséquences dommageables. En effet si les logements sont intacts mais qu'on ne peut y assurer l'alimentation en eau, l'évacuation des eaux usées, la desserte en énergie (électricité, chauffage), le quartier n'est pas habitable et il faudra le tenir évacué tant que la situation restera critique.

Six principes d'aménagement résilients au risque inondation

Construire en zone inondable est possible sous réserve de respecter certains principes. Six, identifiés par les travaux du CEPRI, font consensus.

1. donner ou redonner plus de place à l'eau.

Réduire l'aléa inondation au sein des villes, ou du moins ne pas l'aggraver, en proposant un panel d'exemples donnant ou redonnant sa place à l'eau dans les centres urbains denses.

2. localiser les activités et les infrastructures urbaines.

Réfléchir à l'implantation d'activités et infrastructures faisant partie du système urbain en tenant compte de leur caractère vulnérable par rapport au risque d'inondation.

3. concevoir des bâtiments adaptés à l'inondation.

Imaginer des procédés constructifs permettant d'adapter un bâtiment (logement, bâtiment public, locaux d'entreprise, etc.), voire une infrastructure, à la présence du risque d'inondation dans une zone en renouvellement urbain.

4. assurer le maintien du fonctionnement des réseaux techniques.

Considérer la question des interdépendances au sein d'une ville. Pour fonctionner, une ville a des besoins qui se matérialisent par la présence d'un certain nombre de réseaux (besoin d'être alimentée en énergie, de permettre la circulation de la population qui y vit ou qui y travaille, etc.).

5. créer des espaces intelligents pour la gestion de crise et la reconstruction.

S'appuyer sur le concept de multifonctionnalité pour concevoir des lieux ayant un usage en période normale et pouvant basculer vers un autre usage en cas d'inondation. La particularité de ce principe est d'envisager ces multiples usages avant la conception du bâtiment ou de l'infrastructure afin d'adapter ces derniers à la présence du risque d'inondation.

6. Inclure un système de protection dans l'aménagement urbain

Présenter un certain nombre d'aménagements conciliant ouvrages de protection (digues) et densification de l'espace urbain à travers des dispositifs innovants tels que les super-digues.

La recherche de solutions, en matière d'adaptation des territoires, doit être ambitieuse et contextualisée aux problématiques rencontrées (origine du risque, type de sol, mode d'urbanisation, climat...). Reconstruire ou renouveler la ville en zone inondable est un sujet délicat, sur lequel les divergences de points de vue des acteurs sont nombreuses et s'expriment avec force. Le débat, toujours le même depuis des années, s'appuie sur des postures morales qui semblent irréconciliables : les uns portent avec vigueur la protection des personnes et des biens, brandissant la nécessité d'éviter les constructions en zone inondable, les autres soutiennent la cause de l'existence même des territoires exposés qui, pour vivre et répondre aux attentes de leur population, ont besoin de faire évoluer les zones inondables. Du débat moral au débat caricatural et à la crispation, il n'y a bien souvent qu'un pas. Les oppositions État/collectivités en la matière, souvent mises en avant, sont probablement trop simplistes. L'État d'une part, et les collectivités d'autre part, ne forment pas deux blocs homogènes. En outre, au-delà de l'État et des collectivités, les assureurs et les acteurs privés de l'aménagement jouent également leur partition propre. De cette multiplicité d'intérêts résulte un paysage complexe dans lequel domine l'absence de consensus. Force est de constater qu'il est relativement peu aisé de faire émerger des projets résilients dans les zones urbaines malgré des initiatives louables.

Construire la ville de demain, organiser la mutabilité des territoires : des freins à dépasser

Obstacles techniques

Les freins à l'émergence de davantage de projets d'aménagement résilients peuvent être d'ordre technique. Par exemple l'adaptation des bâtiments se heurte à une absence de tests sur les matériaux compatibles avec une présence de l'eau plus ou moins longue. Toutefois les professionnels de la construction assurent qu'en l'état des connaissances existantes sur les techniques de constructions, il est possible de concevoir des bâtiments résilients.

Problèmes fonciers

D'autres freins, comme le foncier disponible pour réaliser certains aménagements ou les questions de responsabilités associées à la maîtrise foncière (expropriations en cas de recul d'habitations pour laisser plus d'espace à l'eau, délocalisations, propriété et gestion de digues multifonctionnelles, etc.) expliquent également le faible nombre de projets sur le territoire français.

Surcoûts

Néanmoins c'est sur la question du coût de ces aménagements que les positions se crispent. En effet, le surcoût causé par l'adaptation d'un aménagement classique au risque d'inondation est bien réel. S'il est absorbé au moment du montage financier de l'opération, il est cependant présent et au cœur des préoccupations des acteurs publics, maîtres d'ouvrages d'opérations d'aménagement d'envergure dans les centres urbains en renouvellement et soumis à un risque d'inondation. Si le coût supplémentaire associé à la prise en compte du risque d'inondation peut être connu pour certains types d'ouvrage (adjonction de passerelles, construction sur pilotis ou vide sanitaire surélevant le bâtiment, ajout d'un ascenseur pour desservir les premiers niveaux habitables surélevés par exemple), le coût global du projet dans son ensemble ne reflète pas toujours ce surcoût observé au niveau des différents ouvrages car ces surcoûts ont pu être négociés dès le départ entre les acteurs, ou compensé au cours du projet.

Actuellement le besoin de renouvellement du parc de logements existants dans de nombreux centres urbains et la rareté du foncier disponible, expliquent que la question de la construction résiliente se pose avec d'autant plus de force. Elle représente une alternative aux modes de construction qui ont prévalu jusqu'à ces dernières années, tenant peu compte du risque d'inondation, et au *gel* systématique de certains secteurs inondables déjà construits et pourtant très vulnérables. Il convient donc d'avoir une approche fine, au cas par cas, afin d'adapter les réponses techniques aux caractéristiques de l'aléa identifié.

De l'innovation est nécessaire pour réfléchir à la ville de demain moins vulnérable et plus durable. Ce sujet demande indéniablement de l'innovation sur les formes urbaines, sur l'architecture, sur les usages et les modes d'habitation et d'occupation des sols mais également sur la gouvernance et les moyens juridiques de mise en œuvre. Les impacts du changement climatique nous y invitent. La prise en compte des risques sera de plus en plus gage de développement durable et contribuera à l'émergence de territoire durable sur le long terme.

► QUELQUES EXEMPLES DE DÉMARCHES CONDUITES

Ville de Saint-Pierre-des-Corps, territoire volontaire

À Saint-Pierre-des-Corps, la totalité de la commune est soumise aux crues de la Loire et au risque de rupture du système d'endiguement. La dernière inondation date de 1856, avec une hauteur d'eau de deux mètres sur une bonne partie de la commune, excepté le plateau ferroviaire qui est surélevé. Du fait que **le territoire de la commune est quasiment 100% en zone inondable** et compte tenu des besoins en logements, la municipalité a envisagé la question de l'exposition des populations au risque en réfléchissant aux conditions dans lesquelles les gens pourraient habiter dans le val de Loire.

Neuf projets ont déjà vu le jour, parmi lesquels le programme immobilier Cour du Petit Pressoir/Nouvel R de l'Atelier d'architecture Alain Gourdon, la maison de la famille Lunais de l'architecte Jean-Yves Barrier, le programme immobilier Jardin Boileau du même architecte.

L'implication de la commune soutenue par l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, qui a tenu un rôle d'AMO dans ces neuf projets, a d'ailleurs été récompensée à l'issue du grand prix d'aménagement *Comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles ?* ; une mention spéciale du jury a été décernée à la ville de Saint-Pierre-des-Corps « pour leur démarche de longue haleine, reproductible et exemplaire ».

La commune a également fait partie des cinq territoires volontaires retenus lors de l'atelier national *Territoires en mutation exposés aux risques* durant la période 2013-2014. La démarche consistait à mettre à disposition des élus et services de l'État, pendant une année, une équipe de concepteurs entourée d'experts pluridisciplinaires, pour construire avec eux un projet de territoire. Pour Saint-Pierre-des-Corps, les axes d'actions s'articulent autour de la création de tertres ou super-digues, dont l'intégration dans le *PLU* est actuellement en cours de réflexion.

La commune s'inscrit parmi les collectivités les plus sensibilisées à l'intégration du risque d'inondation dans ses décisions en matière d'aménagement du territoire (opérations d'aménagement achevées, *PLU* en cours), incitant d'autres collectivités à s'engager dans cette voie. Elle a d'ailleurs organisé des visites des sites construits de manière résiliente à de nombreuses reprises, à la demande d'autres villes qui souhaitaient s'inspirer de son expérience.

Requalification du site JOB aux Sept Deniers à Toulouse

Le site doit son nom à l'ancienne usine de papier à cigarette *JOB*, installée sur une surface d'environ 5 hectares, devenu une friche industrielle à la liquidation judiciaire de l'usine en 2001. Après la démolition de l'usine en 2003, la ville de Toulouse a établi un schéma d'aménagement pour la reconversion du site. Un promoteur immobilier a acheté les terrains afin de réaliser la construction de bâtiments résidentiels. Seule une partie de l'ancienne usine, le bâtiment *l'Amiral* a été racheté par la ville afin de conserver pour mémoire, un élément du patrimoine industriel du site (devenu un équipement public répondant aux prescriptions du *PPRI*, *l'Espace Garonne* en 2011).

Au regard du risque d'inondation, la ville de Toulouse a **15% de son territoire soumis aux débordements de la Garonne**, dont les crues sont rapides. La dernière crue importante date de février 2000, mais la crue historique d'une ampleur exceptionnelle remonte à 1875, avec des conséquences désastreuses (plus de 200 morts, 1 140 maisons détruites entre autres).

Les **digues** qui ont été **construites afin de protéger la ville** dans les années 1950, appartenant aujourd'hui en majeure partie à l'État, font l'objet d'un programme de travaux d'entretien et de confortement à travers un plan submersion rapide (*PSR*). Le quartier des *Sept Deniers* est également protégé par deux types de digue (un mur poids en béton et une digue en terre revêtue de parements en béton) d'une hauteur de 6 à 11m.

Zone à enjeux stratégiques

Lors de la réflexion sur le projet d'aménagement du site *JOB* au début des années 2000, le *PPR* était en cours d'élaboration (prescrit en 2002 et approuvé en 2011). Le site était qualifié de très vulnérable par rapport au risque de rupture de digues : aléa très fort avec 3,5 m de hauteur d'eau et une vitesse de 4m/s en cas de rupture de digue. Il a été déclaré zone à enjeux stratégiques et a fait l'objet d'une réflexion intéressante entre la ville de Toulouse, l'État et le *GIE* privé (groupement d'intérêt économique rassemblant l'aménageur et les promoteurs pendant la durée de l'opération). L'objectif des zones stratégiques est de permettre le renouvellement urbain dans des secteurs fortement exposés au risque d'inondation, à condition de réduire le risque par renforcement de la digue et de mettre en œuvre de mesures de prévention adaptées.

Conformément au règlement spécifique du *PPRI* (approuvé en décembre 2011), les **principes constructifs** suivants ont été imposés sur le site :

- diminuer le risque de rupture de la digue des *Sept Deniers* par un renforcement de celle-ci ;
- définir les aléas résiduels liés à d'éventuelles ruptures de digues à proximité du site ;
- construire des bâtiments adaptés au risque d'inondation.

Des études ont montré qu'il était possible de construire des bâtiments surélevés ayant un premier niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues (*PHEC*), tout en remblayant l'espace laissé entre ces bâtiments et la digue. Ce remblai accolé à la digue sur une longueur de 260 m descend ensuite en pente douce pour rejoindre le niveau du terrain naturel en arrière de la digue. Il s'apparente au concept de super-digue, car il a pour finalité de diminuer le risque de rupture. Il a été financé par le *GIE* pour un montant de 600 000 euros HT.

Les bâtiments ont un premier niveau habitable situé au-dessus de la cote atteinte en 1875 + 50 cm. Ils ont été construits en béton armé et les divers ouvrages enterrés ont été conçus pour prendre en compte la saturation en eau du remblai en cas de crue de la Garonne. Leurs rez-de-chaussée sont des parkings inondables, légèrement enterrés par rapport à la voirie.

Un regain d'attractivité

À l'issue de l'opération d'aménagement, 642 logements ayant une vue sur le fleuve ont été réalisés (dont 25% de logements sociaux, 50% en accession à la propriété, 25% de location), faisant ainsi passer la population du quartier des *Sept Deniers* de 5 000 à plus de 7 000 habitants. Le remblaiement a permis de créer des logements de grand *standing* ayant un accès direct à des espaces récréatifs aménagés sur le sommet de la digue (pistes cyclables, chemins de promenade ...), rendant le site très attractif. Source : Ville de Toulouse et *CETE* Sud-Ouest

Quartier *Matra* à Romorantin-Lanthenay : un exemple d'aménagement adapté au risque d'inondation.

inondé lors des événements de mai-juin 2016

« Le spectacle de la montée des eaux à partir des fenêtres du bateau lavoir situé juste au bord de la rivière a conduit la plupart des habitants à déménager lors de la dernière nuit. Ils sont revenus peu après pour constater que seuls les gril-lages entre les jardins avaient souffert. Ceux des 50 logements comme ceux des 10 maisons particulières sont restés et ont fait preuve d'une solidarité exemplaire en nettoyant les parties communes inondées dès le retrait des eaux. Dès lundi matin, après un dimanche où les habitants nettoyaient eux même leurs lieux avec l'aide de la ville et des pom-piers, le quartier se montrait au soleil sans presque une trace d'eau. Une première rencontre avec quelques habitants nous a permis de constater qu'ils avaient bon moral après avoir éprouvé une inquiétude parfaitement compréhensible. »

Éric DANIEL-LACOMBE, architecte du projet, suite aux inondations de juin 2016.

Une friche industrielle à un emplacement stratégique...

Le projet se situe sur le site de l'ancienne usine automobile *Matra* qui a fermé en 2003. Ce secteur étant localisé à proximité du centre-ville de Romorantin-Lanthenay, la commune avait intérêt à développer ce site laissé à l'abandon dont la surface était importante (6 ha au début du projet). Comme de nombreuses friches industrielles, le site présentait des contraintes en matière de pollution et du classement de certains bâtiments au titre des monuments historiques. Il présentait néanmoins un certain nombre d'avantages grâce à sa proximité avec le centre-ville et avec la Sauldre, le cours d'eau traversant la ville.

...transformée en quartier reconnecté au cœur de ville.

Le projet de construction d'un quartier comprenant à la fois des logements (résidence de services pour les seniors, immeubles comportant des logements sociaux, immeubles comportant des logements privés, maisons individuelles), des commerces (hôtel, commerces, brasseries-pub), des équipements publics (place-terrasse, parc, réhabilitation d'une ancienne salle des métiers à tisser classée monument historique en équipement culturel, voiries), a permis de créer une liaison entre les deux parties de la ville séparées par la Sauldre en aménageant un nouveau lieu de vie pour les habitants.

Un projet réfléchi avec les habitants

Ces derniers étaient attachés à l'ancienne usine et le fait que le projet s'appuie sur ce passé industriel pour développer ce secteur de la ville a contribué à l'acceptation du projet. Le parc urbain situé au centre du quartier, répond à une demande des habitants à pouvoir bénéficier d'un jardin. Les résidents voulaient une présence d'eau au milieu du jardin public mais ne voulaient pas d'un bassin de rétention avec une bêche. Il a donc fallu réfléchir à un aménagement végétalisé avec des espèces aquatiques, qui puisse être en eau quotidiennement et pas uniquement en cas d'inondation.

Une maîtrise d'ouvrage publique

Il s'agit d'une opération entièrement publique. C'est la ville de Romorantin-Lanthenay, propriétaire des terrains, qui a aménagé le site et l'a ensuite revendu partiellement à un investisseur privé (*Aegide*) et un bailleur social (groupe *3F*). Elle a bénéficié de nombreuses subventions publiques pour la réalisation de ce projet, qui a été défendu par le maire au titre de la création d'un nouveau quartier à proximité du cœur de ville, pour redynamiser la ville. La localisation du projet, bien qu'il soit soumis au risque d'inondation par débordement de la Sauldre, a représenté un atout pour permettre à la ville de se renouveler.

Des surcoûts à absorber

Face aux surcoûts des aménagements, compris entre 8% et 12% du coût global de l'opération, et à l'absence de promoteurs pour réaliser les maisons individuelles en accession libre, la commune a dû investir environ 13 millions € TTC depuis 2007 (démolitions, études, travaux sur les voiries, le jardin), dont 2,6 millions € TTC pour les voiries surélevées.

La ville a également subventionné la réalisation de cinquante logements sociaux sur un bateau-lavoir en bord de Sauldre et sur un bâtiment collectif. Ces dernières opérations ont été portées par la

- société *Jacques-Gabriel* (bailleur social) et la ville a apporté son soutien financier.

Pour compenser en partie ces investissements, il était prévu au départ de réaliser des lots en bord de Sauldre, pour permettre à des acteurs privés d'intervenir dans le quartier. Mais face aux contraintes architecturales et de surélévation (volonté du maire de garder une unité d'architecture pour le quartier), aucun promoteur ne s'est présenté. Il est aujourd'hui prévu de transformer ces parcelles en espaces verts afin de garder un accès à la Sauldre. Si cela représente une plus-value au niveau du cadre de vie pour les habitants, cela constitue un coût important pour la collectivité, qui avait initialement prévu de vendre ces terrains à un promoteur.

Éléments issus des entretiens avec la ville de Romorantin-Lanthenay et le constructeur.

<http://www.lanouvellerepublique.fr/Loir-et-Cher/Actualite/24-Heures/n/Contenus/Articles/2015/10/03/Huit-logements-avec-le-bateau-lavoir-2487513> (03/10/2015)

Zonage pluvial départemental dans le Val-de-Marne

Dans le cadre du *plan bleu*, en concertation avec les acteurs du territoire et de l'assainissement, le conseil départemental du Val-de-Marne a élaboré un zonage pluvial départemental, le but étant d'avoir une approche cohérente sur les différents bassins versants que compte le territoire départemental.

Les objectifs visés par ce document sont multiples.

Ils s'articulent autour de l'objectif d'une gestion durable des eaux pluviales en reconstituant le cycle naturel de l'eau de façon à lutter contre les inondations par ruissellement pluvial, préserver le milieu aquatique, alimenter les nappes et intégrer l'eau dans la ville. Il s'agit de préserver les réseaux départementaux et de contribuer à la maîtrise des dépenses publiques en apportant aux différentes collectivités une vision territoriale élargie. Il apporte une expertise de connaissance du territoire aux communes pour que celles-ci prennent les meilleures décisions possibles, sachant que le conseil départemental du Val-de-Marne les accompagne déjà pour diagnostiquer les réseaux publics d'assainissement situés sur leurs territoires et élaborer des schémas directeurs d'assainissement.

Pour les communes qui avaient déjà un zonage pluvial, leurs indications ont été prises en compte. Pour toutes les autres, cela servira d'appui pour faire le leur, qui est obligatoire.

Le zonage pluvial départemental se traduit par une cartographie du Val-de-Marne permettant de visualiser les secteurs homogènes du territoire départemental, définis sur la base d'études hydrauliques et d'une carte d'infiltrabilité des sols, avec des orientations pour une gestion adaptée des eaux pluviales.

Un outil mobilisé dans les opérations d'aménagement

Cette démarche vient en accompagnement voire en anticipation des nombreuses opérations d'aménagement qui se développent sur le territoire départemental dès à présent et *a minima* jusqu'à l'horizon 2030 de manière à limiter l'impact de ces mutations urbaines sur les réseaux existants.

Un vecteur de sensibilisation aux enjeux liés à l'eau

C'est également un moyen d'encourager la présence de l'eau dans la ville et le développement des trames vertes et bleues. Le *plan bleu* et ce zonage pluvial départemental permettent de sensibiliser les collectivités et les différents acteurs du territoire aux enjeux liés à l'eau ainsi qu'aux techniques alternatives.

L'action du syndicat mixte du bassin versant de l'Austreberthe et du Saffinbec (SMBVAS)

Consulté en matière d'aménagement

Sur son territoire, le SMBVAS effectue depuis longtemps un travail de sensibilisation et de communication auprès des élus au sujet des risques d'inondation liés aux eaux pluviales. De ce fait, le SMBVAS est régulièrement sollicité pour émettre un avis technique sur des demandes d'aménagement, lesquelles sont de plus en plus nombreuses et importantes du fait du développement de l'agglomération rouennaise.

Interface entre acteurs

Le SMBVAS assure également le lien entre services d'urbanisme et police de l'eau lorsque le projet nécessite l'élaboration d'un dossier loi sur l'eau. En effet, les relations solides nouées entre la police de l'eau de Seine-Maritime et le SMBVAS leur permettent des échanges dans les procédures. D'une part, bien que la consultation du SMBVAS ne soit pas une obligation en cas de demande de permis d'aménager, l'avis de celui-ci est toujours demandé par la police de l'eau. D'autre part, lorsque le SMBVAS est sollicité par un maire pour un dossier de demande de permis d'aménager, le syndicat oriente l'élu vers la police de l'eau quand le projet est soumis à la loi sur l'eau.

Conseiller des élus locaux

Dans la mesure où, en l'absence de réglementation locale (type zonage d'assainissement pluvial, *PLU...*), l'avis technique du SMBVAS n'est plus pris en compte pour la délivrance de permis de construire ou d'aménager, le syndicat a mis en place une charte de partenariat avec les communes de son territoire. Elle vise à engager les maires à prendre contact le plus tôt possible lorsqu'ils ont à traiter une demande de permis de construire d'ampleur (plus de trois lots, zone à risque fort et/ou grande surface imperméabilisée). Un travail de sensibilisation des maires est ainsi mené pour les appuyer techniquement le plus en amont possible lors de l'instruction des dossiers.

Ville d'Antibes : une organisation adaptée

La ville d'Antibes a bien compris l'importance de mettre en relation gestion des eaux pluviales et gestion de crise. Ainsi, son service de gestion de crise se réfère régulièrement au service *eaux pluviales et lutte contre les inondations* en tant qu'expert technique. La ville est ainsi allée plus loin en créant un service qui relie eaux pluviales et inondations, permettant d'assurer une continuité de service entre l'événement courant et l'événement extrême. ■

POUR ALLER PLUS LOIN

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'énergie, *Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant*, juin 2012.

Consulter également les publications du CEPRI

GUIDES

- *Le bâtiment face à l'inondation : diagnostiquer et réduire sa vulnérabilité*, mars 2010
- *Gérer les inondations par ruissellement pluvial*, octobre 2014
- *Le territoire et ses réseaux techniques face au risque d'inondation*, janvier 2016

RAPPORTS

- *Un logement zéro dommage face au risque d'inondation est-il possible ?*, novembre 2009
- *Comment saisir les opérations de renouvellement urbain pour réduire la vulnérabilité des territoires inondables face au risque d'inondation ? Principes techniques d'aménagement*, février 2015
- *La réalisation d'opérations d'aménagement résilientes aux inondations : qui gagne quoi ?*, avril 2017

Pour en savoir plus et partager des exemples concrets, téléchargez les publications sur www.cepri.net

PRINCIPES DE RÉSILIENCE DE L'HABITAT

Une nécessaire approche systémique de l'habitat

Ayant de fortes interactions avec ses environnements naturels, économiques, sociaux, énergétiques, financiers, urbains (...), tout habitat est exposé à des risques, crises, guerres, inondations, tempêtes, pollutions, canicules, etc.

Face à ces risques, diverses stratégies de conception, de protection et de réhabilitation d'un habitat peuvent être élaborées. Certaines sont associées au concept de résilience, c'est-à-dire à la capacité d'un système à absorber les perturbations et à se réorganiser tout en subissant des changements de façon à conserver essentiellement sa structure, sa fonction et son identité.

Explorer ces stratégies de résilience exige d'affronter les problématiques multidisciplinaires de l'habitat. Or, un habitat est un écosystème complexe qui doit être appréhendé, non pas uniquement par des approches analytiques ou cartésiennes, mais aussi par des approches systémiques. Ainsi approché comme un système, l'habitat peut être vu comme un ensemble d'éléments en interaction dynamique organisé en fonction d'un but et évoluant dans des environnements.

Les éléments constitutifs de l'habitat sont hétérogènes et identifiés différemment selon les points de vue des personnes, des métiers, des modèles, etc. Selon ces points de vue, les frontières de l'habitat avec ses environnements sont matérielles, immatérielles, physiques, naturelles, artificielles, symboliques, financières, environnementales, sociales (...). L'habitat est un lieu de communication tissé de multiples réseaux et relations assurant la circulation de flux d'information, d'énergie, de matière, de flux financiers, de flux de biens, de personnes (...). L'habitat est aussi un lieu de mémoire, et sous différentes formes, un réservoir d'information, d'énergie, de matière.

Le système habitat n'est pas un modèle à appliquer ou à reproduire, mais un modèle à construire comme la représentation locale, humaine, historique ou prospective d'un système d'actions multidisciplinaires qui se situe à l'intersection de plusieurs autres systèmes : systèmes techniques, systèmes productifs, systèmes patrimoniaux, systèmes vivants, systèmes sociaux, systèmes juridiques.

Cette approche de l'habitat renvoie à toutes les difficultés de compréhension d'une réalité complexe d'un système dynamique exposé à différents risques.

Quelques principes de résilience

Les évolutions de l'habitat sont sources d'incertitudes et d'interrogations quant à l'avenir. Cependant la capacité du système habitat à absorber les perturbations et à se réorganiser peut être appréhendée par différents principes de résilience interdépendants. Chaque principe est affecté par des situations, des éléments, des actions, des environnements qui augmentent ou diminuent la capacité de résilience globale du système.

1. Maintenir la diversité et la redondance des éléments du système habitat

Les éléments répondent différemment au changement (diversité) et différents éléments d'un système peuvent compenser une autre fonctionnalité du système (redondance structurelle et fonctionnelle).

Exemples :

- un équipement public compense la fonction d'abri d'une construction inhabitable en accueillant les personnes évacuées
- conception ou réhabilitation d'un habitat avec diversification des approvisionnements en énergies fossiles et renouvelables, etc.

augmente
la résilience

Une trop grande diversité d'éléments peut augmenter la complexité du système et réduire le potentiel d'adaptation au changement.

Exemple :

multiplicité et enchevêtrement des réglementations, des normes, etc.

diminue la
résilience

2. Gérer la connectivité entre les éléments du système, les personnes

La connectivité fournit des liens avec les ressources nécessaires à l'implantation et l'occupation d'un habitat, l'information et la cohésion sociale après le changement.

Exemples :

- développement d'une économie locale répondant aux besoins des habitants
- entretien des réseaux de transport, maîtrise des systèmes d'information et communication, maintien des liens sociaux, associations, clubs, etc.

augmente
la résilience

Quand la connectivité est trop importante, un changement local peut se propager rapidement sans être maîtrisé à travers un système homogène.

Exemples :

- diffusion massive de solutions de réhabilitation inadaptées à la diversité du parc immobilier
- diffusion d'informations fausses ou trompeuses sur les réseaux sociaux, etc.

diminue la
résilience

3. Gérer les variables à cinétique lente et les retours d'expériences

Comprendre le rôle des variables à cinétique lente aide à établir les structures de gouvernance pour éviter les changements de régime ou de rythme par un manque ou une diminution de retours d'expériences

augmente la résilience

Exemples :

- impacts à cinématique lente des variations climatiques et pollutions sur la santé
- rapports au temps des habitants (passé, présent, futur) d'un territoire et capacités d'anticipation liées aux trajectoires historiques, à la mémoire, au patrimoine, etc.

La détection des variables cruciales à cinétique lente et des retours d'expériences pertinents est un challenge pour les gestionnaires, et un frein pour stimuler la motivation des acteurs.

diminue la résilience

Exemples :

- projets techniques, environnementaux ayant un long temps de retour sur investissement
- temps long des retours d'expériences innovantes, etc.

4. Favoriser la pensée complexe d'un système habitat adaptatif

La pensée complexe stimule les gestionnaires à intégrer dans leurs approches l'interdépendance, l'incertitude et l'échec, et encourage à apprendre.

augmente la résilience

Exemple :

adapter chaque système habitat aux exigences multicritères d'un développement durable tout en garantissant le confort pour les habitants

La distraction créée par la pensée complexe peut induire des approches simplistes ou un sentiment de confusion parmi les gestionnaires au lieu d'encourager une gestion adaptative.

diminue la résilience

Exemples :

- diagnostic conventionnel basé sur des modèles simplistes éloignés de la réalité complexe des habitats
- recours à des méthodes et des outils inadaptés à l'unicité de la trajectoire incertaine de chaque habitat.

5. Encourager à apprendre

Par des partenariats, apprendre à faire avec les scientifiques et les différents acteurs, qui ensemble apprennent comment créer et maintenir (conserver) le système habitat dans une logique de développement durable.

augmente la résilience

Exemples :

- acquérir les savoirs pluridisciplinaires fondamentaux et pratiquer, avec des expériences dans des situations réelles *in situ*
- actualiser ses connaissances, développer une pensée complexe et critique, associant des approches analytiques et systémiques.

Apprendre des contenus inadaptés à la réalité complexe d'un habitat peut conduire à des stratégies et des comportements qui menacent les structures et fonctions du système habitat dans sa totalité.

Exemple :

formation inadaptée à l'acquisition de connaissances complexes

diminue la résilience

6. Élargir la participation par un engagement actif des partenaires dans des projets

La participation des individus à un groupe, à une communauté... permet de créer nécessairement des connexions et favorise l'auto-organisation.

Exemples :

- élaboration de projets collectifs associant toutes les parties prenantes
- association locale favorisant l'auto-organisation des habitants d'un territoire pour développer des actions et projets.

augmente la résilience

Les partenaires incertains peuvent avoir des vues différentes, parfois réductrices, par exemple sur la direction et l'ordre de grandeur de ressources ou moyens à affecter à un projet, et influencent la réponse du gestionnaire.

Exemple :

désaccord au sein d'une assemblée des copropriétaires sur une stratégie globale de réhabilitation de l'habitat.

diminue la résilience

7. Promouvoir des systèmes de gouvernance polycentrique

La démarche polycentrique fournit une structure de gouvernance qui favorise des principes de résilience, spécialement pour apprendre et expérimenter, favorise la connectivité, la participation, la diversité et la redondance.

Exemple :

penser globalement et agir localement, capacité à apprendre, à expérimenter et à innover à différentes échelles.

augmente la résilience

Avec la complexité des environnements actuels, il peut être difficile de promouvoir la responsabilité des différentes entités gouvernantes pour une intendance ou administration réussie d'un système avec une logique de développement durable.

Exemples :

- perte de pouvoir ou de capacité à agir des entités gouvernantes face à des perturbations ayant des échelles ou des niveaux supérieurs de complexité
- contrôle et régulation parfois difficile des entités gouvernantes multi échelles, avec dissolution des responsabilités.

diminue la résilience

La caractérisation de ces principes de résilience nourrit une réflexion prospective permettant d'esquisser les trajectoires possibles du système habitat.

► Les trajectoires possibles du système habitat

Tout système habitat peut évoluer selon plusieurs trajectoires qui résultent des propriétés du système et de ses environnements avec différentes perturbations.

Les principales perturbations de tout système habitat sont actuellement liées :

- à la réduction des ressources fossiles, notamment des ressources énergétiques dites de stock : pétrole, gaz, charbon, uranium (...);
- aux changements climatiques, notamment aux modifications de nos environnements, aux impacts sur la vie ;
- à l'essor des nouvelles technologies de l'information et de la communication, avec notamment les transformations numériques ;
- aux changements démographiques, économiques, et sociaux des différents territoires urbains et ruraux.

Tous les environnements, les éléments structurels et fonctionnels de l'habitat sont impactés.

Les échelles spatiales et temporelles des perturbations sont variables. Elles peuvent être celles du système habitat, de ses éléments ou de ses environnements, celles de l'habitat, du bâtiment, du quartier, de la ville, de la collectivité, de la région, du pays, du continent.

Les effets systémiques de ces perturbations sont plus ou moins facilement observés, mesurés, annoncés ou perceptibles.

Chacun des éléments du système habitat apporte sa propre dynamique à l'ensemble, ses propres objectifs, et participe à une conservation ou transformation structurelle et fonctionnelle de l'habitat.

La maîtrise de la trajectoire du système habitat nécessite l'association de tous les éléments du système avec une démarche prospective mobilisant les compétences de tous les acteurs, le tout étant plus que la somme des parties. Les compétences des acteurs ne peuvent donc pas être évaluées indépendamment les unes des autres, ni classées hiérarchiquement. Leur diversité assure la différenciation puis la coordination du système habitat. Cette trajectoire, marquée d'incertitudes décisionnelles et d'incomplétudes informationnelles, fait de l'habitat un système décisionnel et non un système programmé. ■

Références

- Atlan, H. *Entre le cristal et la fumée*. Ed. Le Seuil. Paris, 1979.
- Bourrelier, P-H. Deneufbourg, G. Vanssay de B. *Les catastrophes naturelles*, Ed. OEM, 2000.
- Czechowski, N. (dirigé par). *Habiter, habité*. Ed. Autrement, Paris, 1990.
- Donnadieu, G. Durand, D. Neel, D. Nunez, E. et Saint-Paul, L. *L'approche systémique : de quoi s'agit-il ? Diffusion de la pensée complexe*. Travaux du groupe AFSCET, 2003.
- Hulot, N. *Le syndrome du Titanic*. Ed. Calmann-Lévy, 2004.
- Jacob, F. *Le jeu des possibles. Essai sur la diversité du vivant*. Ed. Fayard, Paris, 1981.
- Jouvenel, H.de. *La démarche prospective. Un bref guide méthodologique*. Futuribles, 11, 1999.
- Le Moigne, J.L. *Théorie du système général*. Vendôme, PUF, 1994.
- Morin, E. *Introduction à la pensée complexe*. Ed. Le Seuil, Paris, 2005.
- Mottet, J. (sous la direction). *Habiter, communiquer*. Ed. L'Harmattan, Paris, 2008.
- Péret, J. et Sauzeau, T. *Xynthia ou la mémoire réveillée*. Geste Editions, 2014.
- Rosnay, de J. *Le macroscopie, vers une vision globale*. Ed. Le Seuil, Paris, 1975.
- Serres, M. *habiter*. Ed. Le Pommier, Paris, 2011.
- Sterk, M. Leemput, I. and Peeters, E. *How to conceptualize and operationalize resilience in socio-ecological systems? Current Opinion in Environmental Sustainability* 28, 2017.
- Walker, B.H. Holling, C.S. Carpenter, S.R. and Kinzig, A. *Resilience, adaptability and transformability in social-ecological systems*. Ecology and Society 9(2), 2004.

RÉVERSIBILITÉ

INTERVENANTS/

IAU IDF/P.44

MRAI/P.48

EPF LORRAINE/P.50



◀ Cécile DIGUET et Lucile METTETAL Urbaniste et urbaniste-géographe à l'IAU commenteront les études qu'elles ont conduites récemment sur le sujet de l'urbanisme transitoire.

L'URBANISME TRANSITOIRE

IAU ÎdF accompagne la région Ile-de-France dans la mise en œuvre de son appel à manifestation (AM) bisannuel pour favoriser le développement de projets d'urbanisme transitoire. Il a, à cette occasion, développé une expertise sur le sujet :

- une note rapide a été produite en février 2017 sur l'urbanisme transitoire : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1355/NR_741_web.pdf
- une étude approfondie vient d'être livrée en janvier 2018 : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf
- une note rapide sur l'habitat temporaire sera proposée courant mars 2018

L'urbanisme transitoire, la rencontre d'un marché tendu et de projets inventifs

L'urbanisme transitoire englobe toutes les initiatives qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire, que l'usage du site ne soit pas encore décidé, ou qu'un laps de temps reste à venir avant réalisation d'un projet. L'ouverture des possibles sur ces sites suscite innovation, créativité et souvent, mixité des usages, ferment d'une ville ouverte, co-construite et répondant aux besoins des habitants, actifs, étudiants, etc.

À l'origine de l'urbanisme transitoire sont les **occupations sans titre**, tirant spontanément avantage de sites vacants. Elles sont d'ordres très différents : occupations pour des buts d'habitation par des collectifs comme *Jeudi Noir* ; dans une optique artistique et culturelle comme les *Frigos* aux débuts de la ZAC *Paris Rive Gauche* ; ou encore, pour offrir plus d'espaces verts aux citadins comme à Hambourg, avec le projet de *Park Fiction*.

Ces initiatives sans titre tirent parti d'immobilier vacant, de terrains inoccupés, dans une optique de réponse hors-marché à des besoins locaux. Ce qui les différencie des projets évoqués par la suite est le caractère de légalité de l'occupation, mais aussi la volonté du propriétaire de tirer un revenu du bien (même en-dessous des prix du marché) ou de limiter ses dépenses.

L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

Créé et reconnu fondation d'utilité publique en 1960, l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) est une agence publique régionale qui repose sur une équipe de 220 personnes au service des territoires et des habitants de la région Île-de-France. Lieu-clé du décryptage et de la planification des territoires, il participe à l'élaboration de grands schémas régionaux d'aménagement, de développement urbain, de développement économique et d'habitat.

L'IAU ÎdF apporte la diversité de ses compétences et sa connaissance fine et toujours renouvelée des territoires à l'État, aux collectivités, aux professionnels et aux citoyens franciliens. Tous peuvent bénéficier de la richesse de ses données collectées tout au long de son histoire, des conseils et du savoir-faire de ses équipes sur l'aménagement, l'économie, l'énergie, le paysage, les mobilités, l'habitat, la sécurité, la santé ou le sport, la biodiversité.

L'IAU ÎdF réalise également des études ou des missions d'assistance pour des organismes, des entreprises ou des métropoles en France et à l'étranger.

Centre de ressources et d'observation, passeur reconnu entre monde de la recherche et acteurs de terrain, professionnels ou élus, inséré dans des réseaux mondiaux qui lui permettent d'opérer une veille constante sur les réalités stratégiques en mouvement, l'IAU s'est véritablement constitué en *think tank* de la ville de demain.

Cinq facteurs ont changé la donne depuis le début des années 2010.

Le renchérissement continu des prix de l'immobilier en Ile-de-France a rendu les coûts de portage plus élevés dans les opérations d'aménagement et l'opportunité d'une valorisation plus rentable, notamment au regard des risques de dégradation des sites vacants. En outre, la durée moyenne des projets urbains s'est allongée, atteignant 10 à 15 ans pour certains, et créant ainsi des terrains en attente d'usage. Le troisième facteur réside dans l'adaptation des acteurs. Les aménageurs, les

promoteurs aussi bien que les occupants de sites ont déployé de nouvelles méthodes de projet, de nouveaux réseaux, inscrits dans des équilibres économiques fragiles mais inventifs. Enfin, les collectivités ont soutenu de façon croissante des initiatives d'urbanisme transitoire ouvertes sur leurs quartiers, suscitant une vie culturelle et citoyenne renouvelée.

L'essor des technologies numériques a également facilité le développement de l'urbanisme transitoire à travers deux dimensions : la mise en relation des acteurs, et le découplage croissant entre lieux et fonctions qui permet de travailler partout où la connexion internet existe (pour un certain nombre de professions).

L'urbanisme transitoire, une grande variété d'usages

Une large gamme d'initiatives s'est donc développée ces dernières années entre

- l'optimisation économique d'un patrimoine immobilier vacant comme celui du promoteur de bureaux *Gecina* avec *Paris & Co* ;
- des projets citoyens, culturels et sociaux comme les *Grands Voisins* à Paris, incluant de l'hébergement ;
- des occupations estivales sur le foncier *SNCF*, axé sur les dimensions festives et culturelles (*Gare des Mines*, *Grand Train*, *Ground Zero*) ;
- ou encore, comme au *karting* sur l'île de Nantes, des espaces de travail proposés aux entreprises créatives et culturelles dans des modules en bois, glissés sous une halle vouée à la démolition à terme.

Les acteurs du transitoire

On voit se dégager deux types d'acteurs côté occupants.

D'une part, de nombreuses initiatives sont menées par des acteurs de types associatifs et collectifs axés sur le montage de projet multi-usages et partenariaux (*Yes We Camp*, *Bellastock*, *Collectif MU*,...), chacun ayant une spécificité. Ils reposent sur un fort engagement des personnes les composant, dans des équilibres économiques précaires.

D'autre part, les occupants sont des individus cherchant avant tout des locaux abordables et une mutualisation d'équipements (ce qui n'empêche pas un projet collectif dans un second temps), comme sur le collectif *Labolic* (projet *Open Bach*).

En outre, on constate l'émergence d'un nouveau type d'acteur, se posant en **intermédiaire** entre occupants potentiels et propriétaires comme *Plateau Urbain*, la *Belle Friche* ou encore *Paris & Co*.

Enfin, les **propriétaires** sont soit des porteurs type établissement public foncier, aménageur, bailleur ou promoteur ; soit des institutionnels dotés d'un patrimoine bâti ou foncier important (*APHP* ou *SNCF* par exemple).

L'HABITAT ET L'HÉBERGEMENT DANS L'URBANISME TRANSITOIRE

L'hébergement est moins présent dans ces initiatives, malgré de grands besoins. Quand il y en a, l'usage est extrêmement encadré, soit par une structure dédiée dans le cas de l'hébergement d'urgence (*Aurore* aux *Grands Voisins*), soit par une gestion très professionnalisée de baux courts comme pour *Camelot*, spécialiste de la gestion et de la protection d'immobilier vacant.

Habitat temporaire

Qu'il s'agisse d'installer des bâtiments modulaires sur un terrain provisoirement disponible, ou d'occuper un immeuble vacant qui va être démolit, l'habitat temporaire est plus souvent envisagé comme une solution de mise à l'abri de personnes en situation d'exclusion, n'ayant pas accès au logement ordinaire. En 2015, en Ile-de-France, plus de 60 000 personnes sollicitent quotidiennement le dispositif d'hébergement financé par l'État et 25% des demandes ne sont pas pourvues¹. Face à ces enjeux, de nouvelles solutions sont recherchées en mettant à profit les périodes de transition, de reconversion, de réhabilitation, d'incertitude, ou encore de blocage. Le rapprochement de deux mondes, que sont celui de l'hébergement et du logement, favorise de nouvelles modalités d'interaction et d'intervention entre les bailleurs et les associations.

D'autres publics sont potentiellement concernés par ces installations temporaires, comme les étudiants dont on connaît les difficultés à se loger en Île-de-France. Le renchérissement du parc locatif privé et le manque de studios dans le parc locatif social pénalisent aujourd'hui les jeunes franciliens qui apparaissent dans une situation plus défavorable face au logement que leurs prédécesseurs des années 1970². Pour ceux dont la famille réside en Ile-de-France, la décohabitation sera retardée. Pour ceux qui ont quitté la province avec le projet de venir étudier ou travailler en Ile-de-France, les alternatives sont rares et l'augmentation des situations de surpeuplement (*Fondation Abbé Pierre*, 2018) en est l'illustration.

Parmi ces publics en transition potentiellement concernés par l'usage du temporaire, citons également les personnes dont la mobilité résidentielle se fait au gré des opportunités professionnelles et des saisons. Enfin, devant la recrudescence de phénomènes climatiques entraînant des inondations, des tempêtes ou des canicules, être en capacité de loger de manière provisoire peut devenir un enjeu massif. ▶

¹ Pour en savoir plus : <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/diagnostic-prealable-a-lelaboration-du-schema-regional-de-lhabitat-et.html>

² J.J. GUILLOUET et P. PAUQUET, *Le logement des jeunes dans le parc francilien*, IAU-IDF, novembre 2017

- Force est de constater que le transitoire fait aujourd'hui l'objet d'une appropriation institutionnelle qui semble le hisser dans une catégorie respectable voire désirable. Le temporaire incite à l'expérimentation architecturale, à une réinvention des façons d'habiter, mais aussi à des formes d'optimisation de l'espace qui nécessitent un renouvellement des postures professionnelles des acteurs de l'aménagement, du logement et de l'hébergement. En illustrant la capacité de notre société à s'adapter, en occupant l'intermédiaire et en mobilisant l'éphémère, l'habitat temporaire est devenu source d'innovation. Les enjeux liés notamment à l'accueil des migrants se conjuguent aujourd'hui avec une dynamique porteuse de l'urbanisme transitoire³, et des acteurs publics et associatifs en mouvement.

S'adapter à tous les terrains: le modulaire

Parce que les coûts d'adaptation de certains bâtiments peuvent être très importants notamment lorsqu'il s'agit de les désamianter et que ces travaux sont souvent réalisés à fonds perdus, certaines associations de l'hébergement d'urgence se tournent vers du foncier provisoirement disponible pour y installer des bâtiments modulaires, qui ont pour vertu d'être transportables et d'avoir plusieurs vies, mais aussi de s'adapter aux contraintes du site.



▲ Centre d'hébergement *la promesse de l'aube*
Crédit photo :
Olivier MANDON - IAU idF

C'est ainsi que l'association *Aurore* décide, avec l'agence *Moonarchitectures*, de lancer *Aurore popup*, des modules fabriqués en usine, sur base d'ossature bois, et qui ne nécessitent pas de fondations. En 2015, la ville de Paris propose un foncier situé entre la porte d'Auteuil et la porte de la Muette, et en 2016 ouvre le *CHU* (centre d'hébergement d'urgence) temporaire *la promesse de l'aube*. Une convention d'occupation du domaine public a été signée avec la ville de Paris pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette période, les bâtiments seront démontés puis remontés sur un autre site. Le coût des travaux a été de 1 380 euros HT/m² de plancher, VRD comprises, et le coût de transfert sur un autre site est estimé à 30% du prix.

³ Pour en savoir plus : <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/lurbanisme-transitoire.html>

Occuper des locaux vacants: l'habitat pluggable

Souhaitant s'adresser à un large public, à savoir l'ensemble des personnes qui recherchent de façon volontaire ou subie, un logement temporaire, *SOLHA Nouvelle Aquitaine* et *Leroy Merlin Source* ont lancé un concept innovant intitulé *Hemi* (hébergement éphémère, modulable et intégré). Ils se sont rapprochés de *Unity Cube* qui conçoit des modules d'habitat démontables et recyclables, permettant d'occuper des locaux délaissés. Il s'agit en quelque sorte d'une capsule *seconde peau* pour toutes les personnes à la recherche d'un habitat, qu'elles soient socialement fragiles ou qu'elles aient simplement besoin d'un logement. L'objectif est de répondre à un besoin de durée intermédiaire, entre l'hébergement de courte durée et onéreux (hôtellerie, chambre à louer, *Airbnb*) et celui de longue durée avec un bail. L'ambition d'*Hemi* est d'envisager la vacance comme une opportunité sociale et économique en lien avec les acteurs du territoire et les bénéficiaires, des personnes circulant régulièrement selon la saisonnalité ou les opportunités professionnelles, des étudiants choisissant un habitat temporaire pour y vivre à l'année, mais aussi des réfugiés et des personnes sans abri à qui ce type d'habitat s'impose.

Utiliser les périodes de transition : l'implication des bailleurs sociaux

Sollicités par les pouvoirs publics, les bailleurs sociaux explorent de nouvelles formes d'implication pour répondre aux besoins les plus urgents, en optimisant leur patrimoine et en structurant des partenariats avec les opérateurs de l'accueil d'urgence. L'idée est de mettre à disposition des bâtiments voués à être démolis ou réhabilités et dont la gestion est confiée à des partenaires expérimentés comme *Aurore* ou *SOS Solidarités*. Ainsi, à la fin de l'année 2016, *ICF Habitat* met à disposition des services de l'État un bâtiment situé boulevard de l'Hôpital à Paris. Le bâtiment, ayant vocation à être démolit, comprend une cinquantaine de logements et doit être libéré de ses occupants en juillet 2017. La convention d'occupation temporaire, signée entre *ICF* et le groupe *SOS Solidarités*, ne prévoit pas de paiement de loyer, mais la refacturation au gestionnaire des travaux effectués (électricité, peinture et menuiserie) et des charges locatives. Pour le bailleur, ce type de montage permet également d'éviter des dépenses de gardiennage ou de condamnation des locaux. En contrepartie, il nécessite de pouvoir mobiliser l'ensemble des équipes dans un temps très court, et de s'appuyer sur un partenaire associatif de confiance, en capacité d'assurer la sortie des ménages aux dates prévues dans la convention.

Favoriser les interactions : la mixité

Mixer activités et hébergement favorise l'acceptation et permet de fluidifier le travail social.

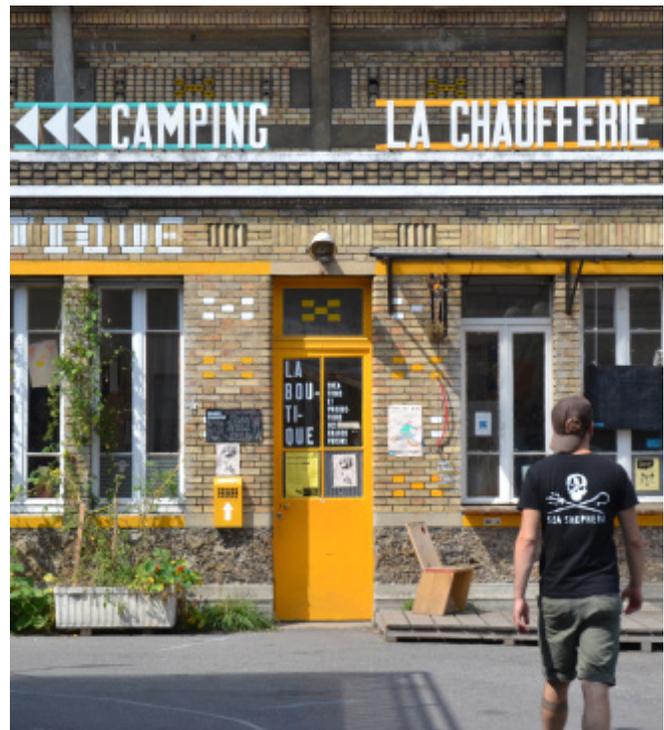
L'illustration la plus récente des vertus de la mixité est l'opération des *Grands Voisins*, une occupation provisoire d'un site en reconversion, qui aura duré 3 ans.

Né en 2015 sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, les *Grands Voisins* ont rassemblé en 2017 environ 200 structures (associations, acteurs culturels, entreprises de l'ESS), un camping de 100 places et 600 places d'hébergement : 300 places dans le foyer de travailleurs migrants géré par l'association *Coallia* et 300 places gérées par l'association *Aurore*, destinées à différents publics, comme de jeunes réfugiés primo-arrivants ou des femmes en voie d'autonomisation.

La mixité (assurée par le travail partenarial avec *Plateau Urbain* et *Yes we camp*) a permis de faire face aux charges du site (1,5 millions d'euros par an dont la moitié pris en charge par l'État). Elle a également participé à l'insertion des publics hébergés : certains étaient employés sur place, comme à la lingerie (le restaurant des *Grands Voisins*), grâce notamment au dispositif *premières heures* de la ville de Paris, et pour les résidents en attente de papiers, ne pouvant pas bénéficier d'un contrat de travail, une monnaie locale sous forme de tickets-temps, leur permettait d'acheter des produits sur le site.

Enfin, en attirant une foule de visiteurs séduit par le caractère créatif et foisonnant des lieux, elle a permis de changer le regard, parfois méfiant, sur l'hébergement d'urgence. L'expérience des *Grands Voisins* restera une source d'inspiration.

En guise d'essaimage, citons notamment les petites serres de la place Monge (Paris) où le principe de mixité a été imposé par le collectif d'urbanistes *Plateau urbain* qui joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire (*Novaxia*) et les occupants ; ou encore un projet d'occupation d'un bâtiment vacant à proximité de la gare de Marseille avec *Yes we Camp* et le groupe *SOS Solidarités* (hébergement d'urgence, location d'espaces et programmation artistique). ■



▲ La boutique des *Grands Voisins* dans l'ancienne chaufferie de l'hôpital. Crédit photo : Lucile METTETAL - IAU idF



◀ Le général FLEURY interviendra pour le compte de la DPMA/SDIE/MRAI et explicitera le mode d'emploi de la MRAI.

LA MRAI, AU SEIN DE LA DMPA

Au sein du secrétariat général pour l'administration (SGA), la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA) est chargée d'élaborer et de mettre en œuvre la politique d'ensemble du ministère des Armées en matière immobilière, domaniale, d'environnement, de logement, de culture et de politique mémorielle.

Elle traite notamment les dossiers concernant l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'architecture, l'environnement et le développement durable. Avec la mise en place de la nouvelle politique immobilière de l'État et de sa gouvernance renouée, la DPMA s'affirme comme l'interlocuteur unique du ministère en matière immobilière.

Au sein de la direction et plus particulièrement de sa sous-direction immobilier et environnement (SDIE), la mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI) participe aux opérations de cession du patrimoine immobilier dont les Armées n'ont plus l'utilité, en liaison avec le service *France Domaine*.

Créée en 1987, la MRAI a pour mission de négocier l'aliénation des immeubles devenus inutiles au ministère de la défense, de favoriser la valorisation des emprises cédées et d'accélérer la perception des produits, en liaison avec la direction de l'immobilier de l'État.

Avec la MRAI, le ministère des Armées s'est doté d'une capacité d'accompagnement des collectivités locales impactées par le retrait partiel ou total des unités militaires de leur territoire. Cet accompagnement des cessions d'emprises devenues inutiles permet de favoriser et de concevoir de nouvelles programmations immobilières et urbaines, dans une logique de valorisation globale, à la fois territoriale, économique et patrimoniale.

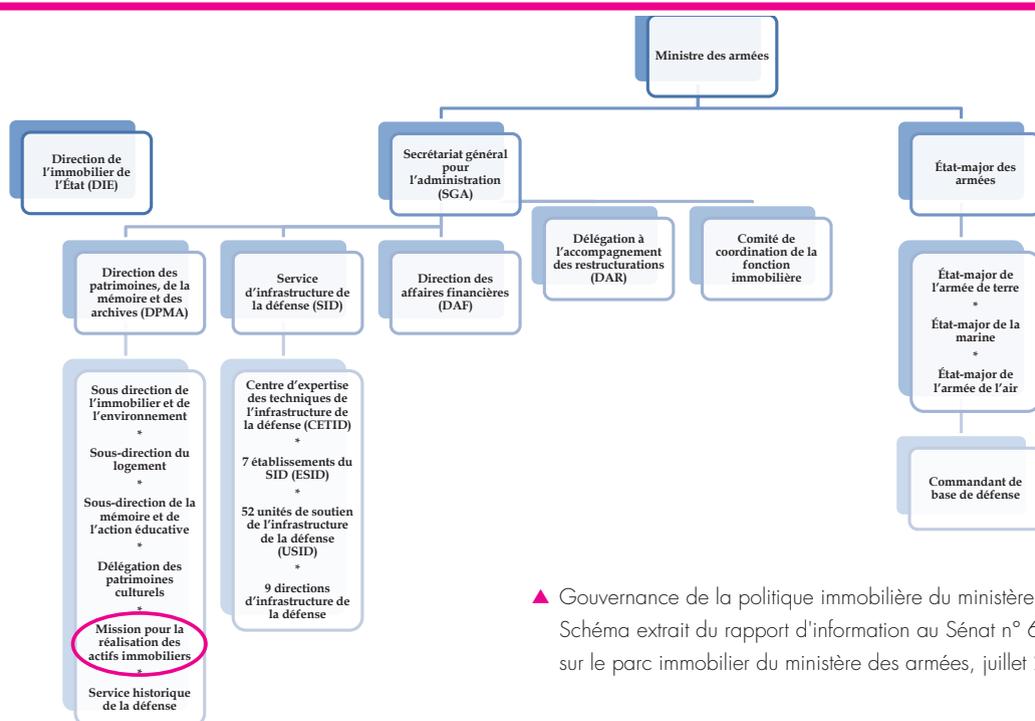
La MRAI négocie les conditions préalables nécessaires à la réalisation d'une cession, dans des contextes notamment marqués par :

- les enjeux relationnels locaux,
- le caractère atypique de biens parfois sans équivalence,
- l'absence de marché immobilier rendant illusoire un appel d'offres,
- des projets immobiliers et/ou urbains complexes à développer,
- les dépollutions à définir en fonction du futur projet,
- l'adaptation du droit des sols préalable à la reconversion pour d'autres usages.

Dans ce cadre, la MRAI peut être amenée à conduire des études urbaines indispensables pour dégager un projet de reconversion du site et préparer, si besoin, les modifications correspondantes des documents d'urbanisme.

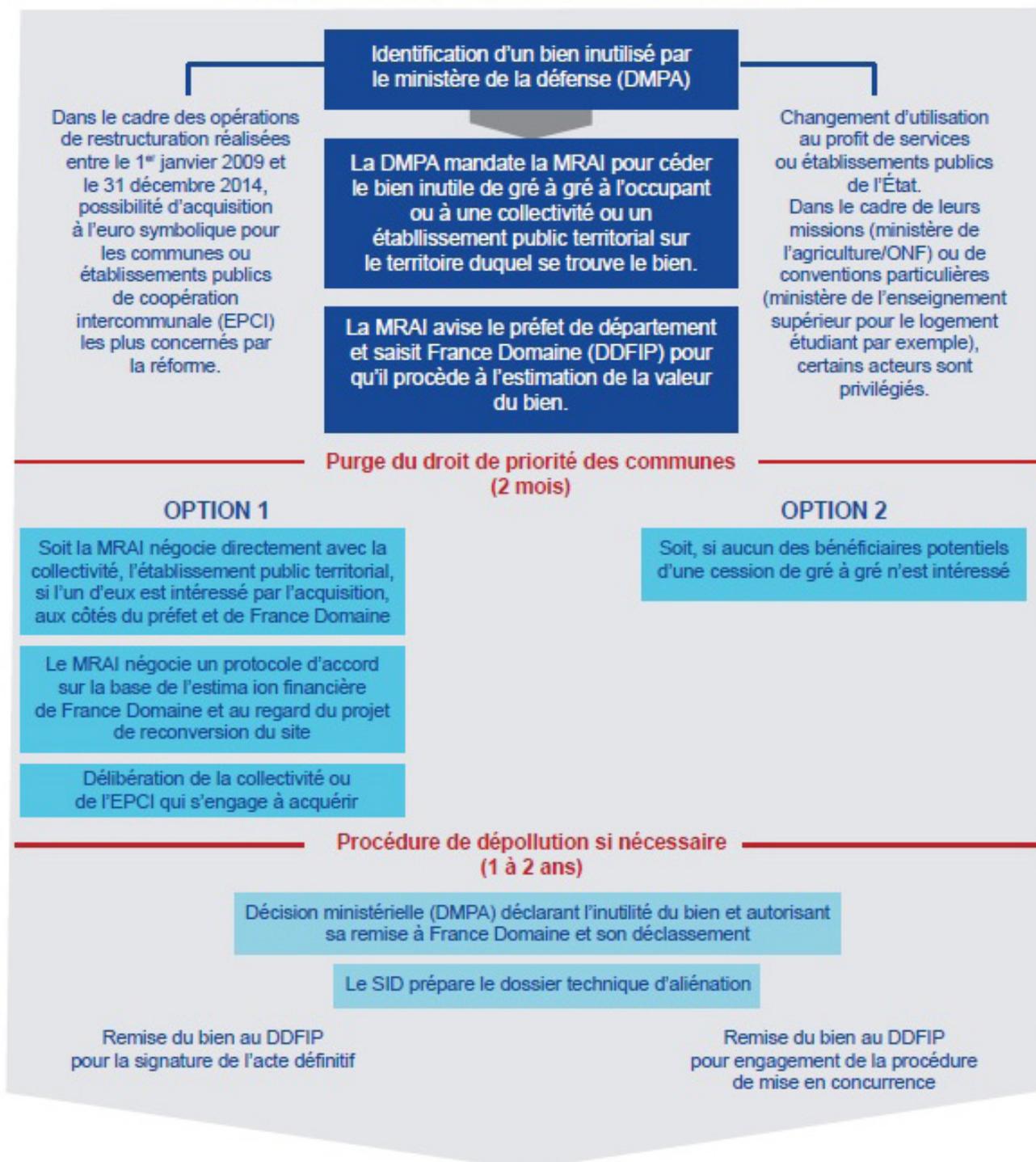
Les négociateurs de la MRAI, chargés d'un portefeuille de valorisations immobilières, sont répartis sur le territoire national pour :

- représenter le ministère auprès des services déconcentrés de l'État et des collectivités,
- appuyer les collectivités dans l'élaboration de leurs projets,
- dégager le projet le plus adapté à partir de l'étude de reconversion,
- assurer la liaison avec le préfet, le DDFiP (ou DRFiP) et l'ensemble des services déconcentrés de l'État. ■



▲ Gouvernance de la politique immobilière du ministère des armées. Schéma extrait du rapport d'information au Sénat n° 661 sur le parc immobilier du ministère des armées, juillet 2017. [Lien](#)

Schéma synthétique de la procédure de cession à titre onéreux d'un immeuble relevant du ministère de la défense



▲ Schéma extrait de la fiche n° 6 du *Certu, Modalités de cession des immeubles du ministère de la Défense*, septembre 2013. [Lien](#)



◀ Alain TOUBOL
Directeur général
de l'EPF Lorraine
partagera son retour d'expériences

INTERVENTIONS DE L'EPF LORRAINE

Un établissement inscrit de longue date dans les enjeux du territoire : bref rappel sur l'origine de l'établissement

Créé en 1973 pour faciliter la réserve foncière nécessaire pour accompagner le développement économique de la future métropole lorraine (schéma DATAR), il a permis l'accompagnement à la demande de l'État et de la région Lorraine dans les années 1980 de la reconversion sidérurgique, puis des autres mutations industrielles (mines, textiles) et institutionnelles (restructurations militaires).

Un programme pluriannuel d'intervention 2015-2019

Cinq enjeux identifiés :

- Contribution à l'offre de logement, avec la maîtrise foncière de l'assiette de 800 logements par an en moyenne sur la période 2015-2019, avec une orientation particulière pour soutenir les acquisitions-améliorations ;
- Maîtrise de la consommation d'espaces nouveaux : une concentration des interventions sur l'enveloppe urbaine, conduite d'études techniques et de vocation sur les friches préalablement à leur réaménagement ;
- Reconquête des friches et mise en place d'un observatoire¹ ;
- Protection des espaces naturels remarquables ;
- Appui à l'EPA d'Alzette-Belval pour la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national (OIN).

Un objectif :

mobiliser les compétences de l'EPF Lorraine en ingénierie foncière et en ingénierie technique en reconversion de friches pour faciliter le recyclage foncier.

Un établissement qui intervient aujourd'hui sur deux volets :

- Maîtrise foncière : acquisitions de biens fonciers et immobiliers pour accompagner la mise en œuvre de projets d'initiative publique. Les biens acquis peuvent être des biens privés comme des biens publics (y compris acquisition avec décote Duflot. Des partenariats sont noués avec les bailleurs sociaux publics et privés dans le cadre de conventions tripartites EPF Lorraine – collectivité – ESH). En 2016, les actes signés dont la destination principale est le logement sont nombreux. En revanche, en termes de montant, la destination développement économique arrive en première position avec 20,1 M€ (contre 5,6 M€ pour le logement).

¹ Entre septembre 2015 et septembre 2016, en partenariat avec le conseil départemental des Vosges et le conseil régional, l'EPFL a conduit une démarche de recensement dans les Vosges qui a permis d'identifier 140 friches industrielles, militaires, ferroviaires, administratives et commerciales couvrant 343 hectares.

- Reconversion : la politique de traitement des friches est supportée en intégralité par l'EPF Lorraine dans le cadre de son plan pluriannuel d'intervention (PPI) 2015-2019. Le volet territorial du contrat de plan État-région (CPER) prévoit une articulation entre les actions de pré-aménagement conduites par l'EPF Lorraine et le soutien aux projets d'aménagement des collectivités par le CPER. L'EPF Lorraine intervient principalement pour traiter des friches industrielles, militaires, urbaines, à l'exclusion notamment des friches commerciales ou agricoles, pour accompagner principalement des projets de logement ou de développement économique. Le traitement est pris en charge à 80% par l'EPF Lorraine en matière d'études (études techniques et de vocation, études environnementales, maîtrise d'œuvre) et de travaux (désamiantage, déconstruction, gestion des pollutions, clos-couvert). Pour les friches industrielles, la prise en charge s'élève à 100% du désamiantage et de la déconstruction. Ce dispositif dérogatoire relatif aux friches industrielles a été étendu aux friches hospitalières. En 2016, sur les 18,1 M€ de dépenses pour l'activité reconversion, 10,7 M€ l'ont été pour des friches industrielles et 4,4 M€ pour des sites urbains. Les sites ayant bénéficié des politiques de reconversion sont au nombre de 94.

L'adaptation continue aux problématiques nouvelles

L'EPF Lorraine intervient également :

- dans le cadre de la problématique du foncier public notamment friches militaires et hospitalières
- sur les copropriétés dégradées
- dans les centres-bourgs et les centres villes
- pour accompagner la concrétisation des schémas d'aménagement durable du territoire aux différentes échelles (SRADDET, SCOT, PLUI). ■

ÉLÉMENTS INSTITUTIONNELS

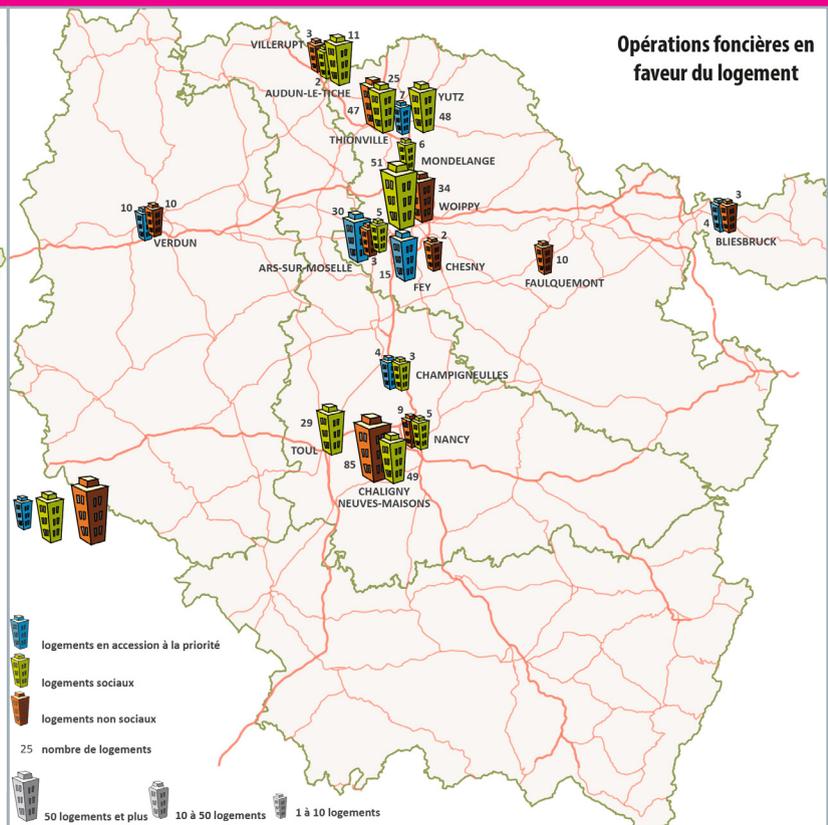
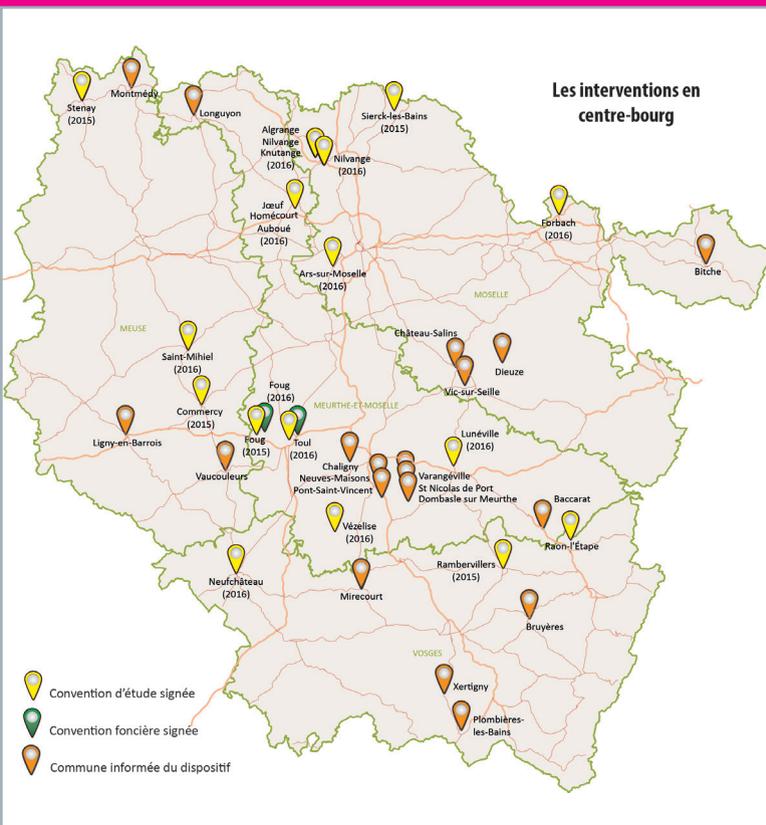
Structure actuelle du conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de 38 membres, dont 33 avec voix délibérative (État et collectivités locales/EPCI) et 5 avec voix consultative (chambres consulaires régionales, SAFER, CESER).

Maquette financière du PPI 2015-2019

Approuvée par le conseil d'administration, elle prévoit une capacité d'intervention opérationnelle moyenne sur la durée du PPI de :

- 35 M€ /an en action foncière (acquisitions + gestion, études)
- 18 M€ /an en reconversion (études + travaux)
- 30 M€ sur la durée du PPI pour des opérations exceptionnelles.



Logement

54



TOUL - Ilot Keller

- **Porteur du projet** : commune de Toul
- **Caractéristiques du site** : propriété ministère de la Défense - intersection de la rue Keller et de la rue Navarin près du centre historique - ancien mess des officiers (conservé) et un bâtiment de bureaux de 1976 (démoli)
- **Description succincte du projet** : résidence intergénérationnelle 29 logements sociaux
- **Types d'intervention EPFL en 2016**
 FONCIER :
 Acquisition le 28/07/2016 de 2 095 m²
 RECONVERSION :
 Diagnostics, études de maîtrise d'œuvre et travaux de désamiantage, déplombage et déconstruction

88

EPINAL

Rue Saint-Michel



- **Porteur du projet** : commune et communauté d'agglomération d'Epinal
- **Caractéristiques du site** : entrée de ville, état vétuste des habitations et nombreux délaissés à l'arrière des habitations
- **Description succincte du projet** : reconstruction d'immeubles comptant des logements sociaux
- **Types d'intervention EPFL en 2016**
 FONCIER :
 Cession le 30/11/2016 de 675 m²

54

CHALIGNY NEUVES-MAISONS ZAC les Hauts de la Moselle



- **Porteur du projet** : SIVU / Communauté de communes Moselle et Madon / SEBL
- **Caractéristiques du site** : une quinzaine d'hectares dans la continuité du bâti de Chaligny et de Neuves-Maisons
- **Description succincte du projet** : création de 268 logements individuels et collectifs dont 54 sociaux aidés
- **Types d'intervention EPFL en 2016**
 FONCIER :
 acquisitions signées (2 ha 77 a 28 ca)

57

YUTZ

Cité des Douanes



- **Porteur du projet** : commune de Yutz / Mosellis
- **Caractéristiques du site** : propriété de l'Etat - anciens logements de douaniers
- **Description succincte du projet** : création de 48 logements sociaux
- **Types d'intervention EPFL en 2016**
 FONCIER :
 Acquisition le 28/10/2016 de 5 376 m²

Illustrations extraites du rapport d'activité 2016 de l'EPF Lorraine

RÉVERSIBILITÉ//AUTRE RESSOURCE

Images extraites du site creapills.com



▲ Aux USA, maison composée de [conteneurs](#) (création Whitaker Studio).



▲ Vivre dans des éoliennes: [concept](#) imaginé par le designer et architecte allemand Goetz Schrader.

▼ Au Royaume-Uni, transformation d'un bus en refuge pour les sans-abris en hiver.



▲ Imaginée par James Law Cybertecture *OPod Tube House*: transformation des [tuyaux](#) en béton en mini-appartements d'appoint.

INTERVENANTS/

BOURG-EN-BRESSE/P.54

MONIQUE ELEB/P.58

NEXITY/P.59

EST MÉTROPOLE HABITAT/P.60

CYRUS MECHKAT/P.62

AUTRES PRATIQUES, POINTS DE VUE/

ARKHENSACES/P.66

ALEXANDRE CERNEC/P.68

RECONVERSION DE L'ANCIENNE MAISON D'ARRÊT DE BOURG-EN-BRESSE (01)

Un établissement implanté en plein cœur de ville...

L'ancienne maison d'arrêt de Bourg-en-Bresse, sise rue du Palais, se situe dans le cœur historique de la ville, sur l'emplacement de ce qui fut probablement un site mégalithique très important avant d'abriter un site gallo-romain puis le Palais des Ducs de Savoie. Elle jouxte l'ancien palais de justice.

Érigée en 1817, elle développe une surface utile de 2 505 m². Le corps du bâtiment principal est sur un plan rectangulaire et s'élève sur trois niveaux plus des combles charpentés.

Cinq travées font face à la rue du Palais, quatre travées latérales percées chacune de trois fenêtres carrées encadrent la travée centrale percée de deux fenêtres carrées surmontant l'entrée principale en façade ouest. La baie d'entrée se trouve en rez-de-chaussée surélevé et est surmontée d'un arc en plein-cintre. On y accède par un escalier à volée double. Le soubassement de l'édifice est marqué par la présence d'imposantes pierres de taille blanches que l'on retrouve dans les chaînes d'angles et autour des ouvertures.

...désaffecté en 2010 puis déclassé du domaine public...

L'ouverture d'un nouvel établissement pénitentiaire à Bourg-en-Bresse a permis au ministère de la justice de désaffecter la maison d'arrêt située rue du Palais le 2 avril 2010, date de la décision de déclaration d'inutilité et de déclassement du domaine public de l'État.

... à la recherche d'une nouvelle utilisation.

L'État ayant inscrit ce bien au programme des cessions de son patrimoine, une étude architecturale et patrimoniale des-dits bâtiments préalablement à la cession du bâtiment a été réalisée. Conduite par Monsieur BLONDIN, architecte spécialiste du patrimoine du cabinet PRONAOS, et par Monsieur BERTRAND, historien du cabinet Patrimoine Recherche Avenir, cette étude a conclu aux relatives importances historique et architecturale du bâtiment ancien. Elle faisait, à titre exploratoire, des suggestions, non exhaustives, de réutilisation partielle ou totale du bâtiment ancien avec ou sans extension à réaliser, ainsi que son insertion dans la trame urbaine.



▲ Aperçu de la façade ouest de la maison d'arrêt à l'état originel.

Un appel à idées a été lancé...

Dans ce contexte, le préfet de l'Ain et la directrice départementale des finances publiques, en coordination avec la ville de Bourg-en-Bresse, le conseil général, la communauté d'agglomération, ont souhaité recueillir le maximum d'idées pour un nouvel usage pour l'ex-maison d'arrêt. Un appel à idées a été lancé pour que tous types d'acteurs puissent contribuer à la réflexion prospective - acteurs économiques, institutionnels, associatifs, habitants de l'agglomération, architectes, personnes intéressées par l'architecture ou histoire carcérale, etc. - et formuler des propositions visant à la reconversion du site et impliquant sa valorisation. Cette procédure constituait une démarche préalable à la procédure de vente proprement dite.

...puis un appel d'offres...

L'estimation du service des Domaines pour la vente du bien s'élevait à 410 000 euros. La ville n'a pas fait jouer son droit de préemption. Ultérieurement, la vente a été menée par appel d'offres sur internet à l'instar des prisons lyonnaises.

Les offres ont été jugées selon les critères suivants :

- proposition financière et plan de financement : 40%
- projet patrimonial : 20%
- programme et intégration urbaine : 20%
- approche environnementale, contribution à la revitalisation du centre ancien : 20%

...jusqu'à l'acquisition réalisée par **JOUVENT CAP Immobilier**.

Promoteur local, Patrick JOUVENT (quatrième génération) aime à rappeler qu'il fait partie d'une famille de bâtisseurs et que ce type de challenge est ancré dans leurs gênes. La négociation pour obtenir une autorisation de construire, avec de surcroît des contraintes en nombre important, a duré un an.

L'offre de **JOUVENT CAP Immobilier** portait sur la création de logements de haut *standing*.

De nombreuses contraintes à lever

Le promoteur a dû s'adapter aux contraintes du site et à un certain nombre d'exigences formulées, d'une part, par l'architecte des bâtiments de France (ABF) du fait de l'inscription du tènement en secteur protégé, et, d'autre part, par la DRAC, en raison du site archéologique. Pour le promoteur et son architecte, l'enjeu était que le projet préserve l'histoire en l'adaptant à l'époque actuelle.

Pour tenir compte de la spécificité du site gallo-romain, en sous-sol les bases d'une puissante tour romaine en pierre et des restes d'un aqueduc ont été préservés.

300 monolithes ont été conservés, retaillés et réutilisés pour les soubassements de l'ancienne forteresse.

Aucune fouille n'a été entreprise car elles auraient été longues et coûteuses.

Afin de s'adapter aux contraintes archéologiques et donc ne pas polluer les vestiges par du béton, la technique employée a consisté à réaliser 48 pieux à chemises perdues dans les trois derniers mètres où des vestiges avaient été repérés. Cette technique a généré un surcoût de 192 000 euros par rapport à des pieux classiques.

Deux façades ont été conservées *dans leur jus* dont la façade principale côté ouest. Pour l'ABF, il s'agissait de maintenir les murs d'enceinte extérieurs anciens chargés d'histoire et de mémoire, tout en les respectant et en les mettant en valeur. Cette contrainte a nécessité de soutenir la façade avant d'engager un travail de déblai à *la petite cuillère*.

Une limite de 3 mètres entre le mur ouest conservé et le nouvel immeuble à enchâsser a été respectée.

Il y avait obligation de faire arriver la fosse d'ascenseur dans la seule cave présente, les archéologues interdisant de creuser en pleine masse.

Les ouvertures et les barreaux des anciennes cellules n'ont pas été touchées. Aucune machinerie n'est visible en toiture.

Le promoteur a outre mené une étude ACV (analyse de cycle de vie), et réalisé une étude relative au risque sismique.

5 000 m³ de matériaux ont été déblayés représentant 420 semi-remorques à faire circuler en hyper cœur de ville, avec des blocs de pierre de 12 m³ à manipuler.

Un geste architectural pour relever le défi

Le promoteur a fait appel à un architecte local, le cabinet Jacques GERBE, pour qui cette opération a représenté un véritable *challenge* : sortir une opération architecturale très contemporaine, sur un bastion gallo-romain, sur le point le plus haut de la ville et en épicerie de celle-ci, avec une attente forte en matière d'intégration urbaine. L'architecte s'est employé à transcender les contraintes pour les transformer en plus-value au projet, avec l'omniprésente obsession de donner aux futurs acheteurs l'envie de venir vivre dans ce bâtiment à la symbolique très forte.

La conservation des petites ouvertures existantes était problématique pour l'amenée de lumière naturelle en quantité suffisante. La conservation de la façade ouest et l'obligation de respecter une zone de recul de 3 mètres entre le mur d'enceinte conservé et le nouveau bâtiment a été exploitée ingénieusement. Cette façade est devenue un filtre visuel et acoustique et a permis d'une part, la création d'un *atrium* végétalisé inondé de lumière, et, d'autre part, l'aménagement de coursives de distribution des 32 appartements allant de 50 m² pour les T2 à 200 m² pour les T6-T7, tous possédant une terrasse orientée vers l'est et vers la ville. Cette façade très lumineuse, de 23 m de haut et 50 m de long, avec de larges baies donnant sur de généreuses terrasses permettant de vivre à l'extérieur tout l'été, représente une écriture architecturale contemporaine très forte dans ce site gallo-romain.



▲ Aperçu de l'*atrium* végétalisé permettant l'amenée de lumière naturelle.

Il est à noter que ce projet, *la conciergerie*, a été récompensé lors du séminaire technique de la nouvelle organisation des constructeurs et aménageurs de la fédération française du bâtiment (LCA-FFB) en novembre 2016. Le promoteur CAP IMMOBILIER a ainsi été primé à deux reprises :

- médaille d'or 2017 dans la catégorie *approche urbaine, challenges de l'habitat innovant*
- prix spécial du jury toutes catégories.

ADAPTABILITÉ// BOURG-EN-BRESSE

► Une offre immobilière très prisée

La commercialisation a rencontré un beau succès. Situés au cœur de ville, à deux pas du cours Verdun et de son théâtre, les acquéreurs ont été séduits par l'offre commerciale et de services dans un rayon de 300 m.

Investir dans un appartement d'exception, dans un lieu historique, a séduit différents profils aux horizons géographiques divers. On compte des jeunes couples disposant de moyens conséquents, des actifs ayant connu un parcours résidentiel leur permettant de faire l'acquisition d'un logement de haut de gamme, des personnes retraitées disposant de moyens financiers suffisants pour investir dans un tel produit.

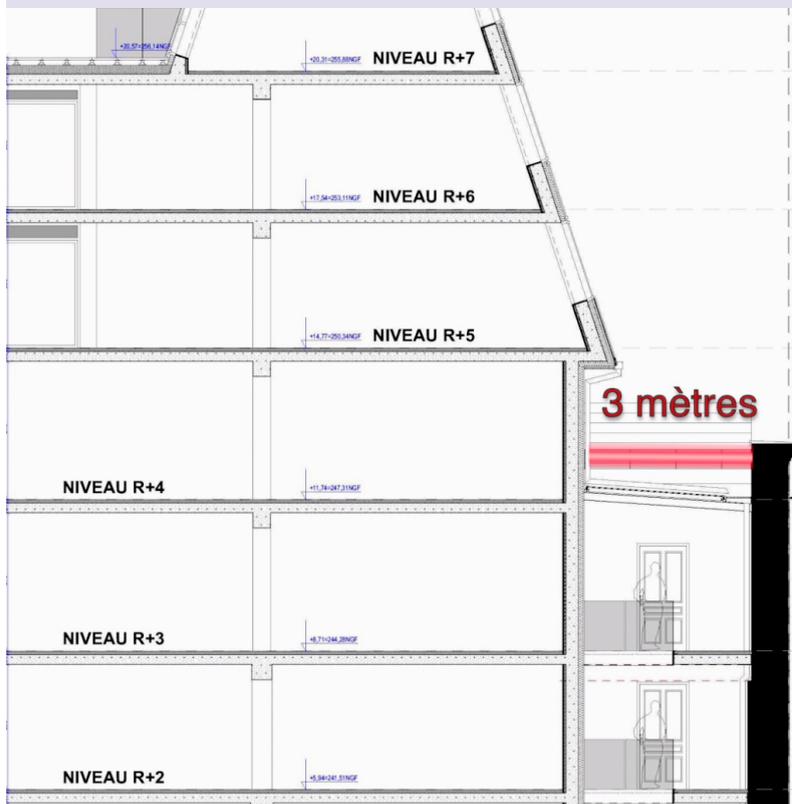
Le prix de vente variait dans une fourchette de 3 750 à 4 000 € hors garage (en sus au prix de 18 000 €).

Natifs ou non de Bourg-en-Bresse, les acquéreurs ont tous été séduits par la réhabilitation atypique d'un immeuble chargé d'histoire qui, au-delà de son caractère insolite, apporte une vraie valeur ajoutée immobilière. ■



▲ Plan de situation du programme immobilier la conclergerie

▼ Retrait de 3m de la nouvelle construction par rapport à la façade ouest conservée



▼ Façade ouest réhabilitée ▼





▲ L'entrée de l'ancienne prison aménagée en hall d'entrée de la conciergerie
Les coursives, à l'arrière de la façade ouest, diffusent la lumière naturelle et organisent la distribution des appartements ▼



ADAPTABILITÉ// MONIQUE ELEB



◀ Monique ELEB interviendra en faisant référence à deux de ses ouvrages notamment : *L'habitat d'aujourd'hui et de demain : flexible, adaptable, réversible ?* et *Ensemble et séparément*.

L'HABITAT D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN : FLEXIBLE, ADAPTABLE, RÉVERSIBLE

Les temps du quotidien ont changé et c'est chez soi que se font souvent, aujourd'hui, les loisirs et parfois le travail. On parle alors « d'internalisation », notamment des loisirs (multiplication des écrans par exemple).

Il n'est plus possible aujourd'hui de se contenter de produire un logement stéréotypé en pensant que tous n'auront qu'à s'y adapter, car les familles se recomposent, certains vivent en cohabitation, etc.

Donc l'usage de la maison, les modalités de vie chez soi se sont transformées et l'espace banalement proposé n'est pas organisé pour cela.

Où en sommes-nous avec l'aspect social du développement durable ?

La succession des passages de la vie nous conduit à rêver que l'habitat suive, s'adapte, que sa surface augmente ou se réduise selon les moments.

Comment les architectes ont-ils pris en compte ces nouvelles données ?

Les notions d'adaptabilité, de flexibilité et de réversibilité nous permettent d'y réfléchir et d'évoquer des expériences émergentes ou déjà bien établies.

Extrait d'un article paru dans la revue *PpA, Proyecto progreso. arquitectura* n°16

Lien : <https://revistascientificas.us.es/index.php/ppa/article/view/3479>

À propos de l'auteure

Monique ELEB

Membre du laboratoire A.C.S. de l'école nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais en France.

Psychologue clinicienne, docteur en sociologie et habilitée à diriger des recherches (HDR), elle a consacré sa vie professionnelle à l'habitat.

Ses nombreux ouvrages et ses travaux portent sur la sociologie de l'habitat et de l'évolution des modes de vie aujourd'hui, la socio-histoire de l'habitation ainsi que sur l'analyse de la conception architecturale contemporaine et des lieux de rencontre, comme les cafés.

Professeur honoraire de classe exceptionnelle, elle est membre du laboratoire *architecture culture et société, XIX^e-XXI^e siècle (UMR/CNRS/MCC n°3329)*, de l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais, qu'elle a créé et dirigé de 1990 à 2012.

Elle est membre du conseil de l'*atelier du grand Paris* associée à l'équipe hollandaise MVRDV.

En savoir + sur l'auteure : <http://www.umrausser.cnrs.fr/monique-eleb>

ENSEMBLE ET SÉPARÉMENT : DES LIEUX POUR COHABITER

Depuis quelques années, sont apparus des projets expérimentaux liés à la cohabitation, que ce soit pour des raisons philosophiques, économiques ou encore pour vivre autrement.

Les auteurs (Monique ELEB et Sabri BENDIMÉRAD) ont interrogé ceux qui avaient choisi ce mode de vie afin de mieux comprendre comment l'espace était organisé mais aussi quelles nouvelles pratiques de vie avaient été mises en place.

À paraître courant 2018.

Consulter également l'article paru sur le [site](#) de Leroy Merlin Source évoquant le chantier de recherche *Ensemble mais séparément, les lieux de la cohabitation*.. ■



◀ Jean-Luc PORCEDO
 Directeur des territoires urbains et
 nouveaux usages
 chez NEXITY
 évoquera l'approche de Nexity en
 matière de nouveaux usages urbains

PARTIR DU POSTULAT DE LA VILLE 24H/24H, 7 JOURS SUR 7

Développer l'approche territoriale en vue d'être partenaire des territoires

Recruté début 2017 pour déployer le sujet de la ville intelligente, de la *smart city* chez Nexity, Jean-Luc PORCEDO est désormais directeur des territoires urbains et nouveaux usages depuis novembre 2017. Il assure la coordination du comité client collectivités ainsi que la coordination pour le groupe des procédures dites *appels à projets*.

Quatre segments composent le portefeuille clientèle de Nexity: résidentiel, tertiaire, collectivités, interne. Les clients sont donc les acquéreurs individuels et locataires mais aussi les collectivités et les entreprises.

Concernant les collectivités, l'objectif du groupe Nexity est de continuer sa transformation afin de passer du fonctionnement traditionnel du promoteur immobilier vers un positionnement de partenaire des territoires en sachant mobiliser l'ensemble de ses métiers et savoir-faire (acquisitions foncières, aménagement, promotion immobilière/tertiaire, résidences étudiantes, résidences seniors, gestion/syndic,...).

Cette approche territoriale et transversale entre les métiers et filiales du groupe se met en œuvre dans l'ensemble du fonctionnement du groupe et plus particulièrement en réponse aux nouvelles formes de la commande publique que sont les appels à projets.

Equipes transverses en mode projet, *design thinking*, stratégies d'innovations, développement de partenariats, autant de transformations et évolutions aujourd'hui engagées chez Nexity afin de répondre avec pertinence et efficacité aux besoins spécifiques de chaque client.

La direction des territoires urbains et nouveaux usages est une équipe transverse qui intervient en appui aux opérationnels à la fois sur de l'ingénierie territoriale, de la direction/coordination de projets, dans la prospective sur les tendances et usages et dans le développement de partenariats.

Identifier et répondre aux nouvelles attentes, aux nouveaux usages des habitants

Le secteur de l'immobilier, comme d'autres secteurs économiques, est pleinement impacté par l'évolution des modes de vie, par les changements technologiques, par les transformations des villes, par les exigences démocratiques et environnementales ou encore par des demandes différentes dans l'accès ou dans le fonctionnement des services.

L'enjeu pour un groupe comme Nexity est d'être en capacité d'appréhender avec justesse ces évolutions pour adapter ses produits d'aujourd'hui et de demain. Comprendre, répondre et anticiper les attentes et les usages de leurs clients (entreprises, collectivités, habitants) est donc déterminant.

À partir de ces analyses ou constats, Nexity développe ou continue de développer la gamme de résidences *Villanova*. Le concept évolue depuis 15 ans pour suivre au plus près les attentes des occupants et les spécificités du territoire d'implantation.

Afin d'appréhender ces nouveaux usages, tendances émergentes et nouvelles pratiques sociales, Nexity mène un travail de prospective, d'expertise en s'appuyant sur des moyens à la fois internes (*marketing* stratégique, observatoires des territoires, *startup studio*, *Lab*,...) et externes (conventions avec des établissements d'enseignement supérieur, partenariats avec instituts de sondages,...).

Pour Jean-Luc PORCEDO, « *Les frontières entre vie privée et professionnelle se déplacent. Nous partons de notre cœur de métier, le logement et d'un postulat d'une ville avec ses habitants qui vivent et fonctionnent de plus en plus 24h/24h, 7 jours sur 7. Il nous faut appréhender les impacts en termes de transport, d'habitat à différentes échelles, du logement aux espaces communs collectifs puis au quartier. Quelles sont les conditions de transport actuelles ? Comment puis-je m'organiser pour optimiser mon déplacement ? Comment l'accès aux services (publics ou privés) à évoluer ? Ou encore comment répondre au besoin de lien social, aux attentes environnementales ou encore à la question de bien-être et de la qualité de vie.*

Notre métier est de syndic est sur certains de ces sujets un atout considérable. Comment puis-je piloter mon logement avec l'aide de la domotique et de ses divers capteurs ? Comment signaler des dysfonctionnements dans mon immeuble ou indiquer que j'ai besoin de services ou envie de rendre service, ou encore réserver l'espace collectif dédié, en étage, pour y organiser une fête ?». ■

LE LOGEMENT DE DEMAIN AUX COULEURS DE L'INNOVATION

Intégrer le sensible au produit logement

Lors du lancement du projet stratégique (suite à la fusion de 2 OPH), le directeur général passe la commande suivante au directeur du développement :

- la conception de nos résidences, leur gestion et les services associés devront être organisés pour procurer une expérience sensible et positive à nos clients ;
- plus qu'un toit, nos logements doivent être des lieux à vivre et à habiter.

Cette commande ne part pas de l'analyse d'une profonde mutation des usages de nos locataires actuels et à venir mais plutôt du constat que le logement est parfois l'ultime lien que les habitants ont à la communauté nationale, au vivre ensemble. L'expérience vécue par le locataire dans ce cadre est donc extrêmement importante : comment se sentir d'ici, de ce quartier, de cette ville, de ce pays, quand vous avez l'impression que par la qualité du logement que l'on vous propose vous êtes à part de la communauté nationale ?

La qualité de vie qu'Est Métropole Habitat offre dans ses résidences va donc au-delà du logement, c'est une manière de se sentir considérer.

Colorer tous nos projets

Nous avons donc donné comme objectif à nos chargés d'opérations neuves et réhabilitation de définir une coloration pour chaque projet. La coloration d'une opération est la « brique d'innovation » donnée à un projet de construction ou de réhabilitation, brique qui vise à procurer une expérience sensible et positive aux (futurs) résidents.

Colorer les résidences, c'est intégrer la dimension d'émotion, d'expérience dans la manière de construire le logement. Cette innovation peut être de nature technique (matériaux, procédés constructifs, domotique, ...) et plus souvent sociale (lieux collectifs, fonction sociale particulière, fonctionnement spécifique, ...). Notre approche des changements d'usages porte donc sur un processus qui laisse la responsabilité (dans le cadre d'une organisation « libérée » qui pousse à l'initiative individuelle) aux opérationnels de définir le projet expérimental, en associant étroitement leurs parties prenantes.

EMH EN BREF

Est Métropole Habitat, organisme hlm rattaché à Grand Lyon la Métropole, a pour ambition de participer à la construction d'une ville de qualité, cohérente et équilibrée, dans laquelle il fait bon vivre. Est Métropole Habitat place l'innovation au cœur de sa mission pour inventer de nouvelles façons d'habiter, en collaboration avec ses habitants-locataires et ses partenaires.

EMH gère plus de 16000 logements sur les communes de l'est lyonnais. Avec plus de 1200 logements étudiants, EMH est également le second gestionnaire de la métropole après le CROUS. D'ici à 2020, EMH vise un développement de 3000 logements, soit un rythme d'environ 400 logements annuels, dont 100 seront des logements spécifiques (places d'hébergement, résidences étudiantes, foyers pour jeunes travailleurs, ...).

Une construction partenariale de la ville

Le GIE Est Habitat est un regroupement de 4 opérateurs sociaux aux activités complémentaires. Leurs savoir-faire réunis ouvrent de nouvelles perspectives à l'habitat social. Ensemble, ils peuvent se fixer des objectifs à la mesure d'un monde en profonde mutation : sécuriser le parcours résidentiel des habitants en leur proposant des solutions de logement innovantes, allant de l'hébergement d'urgence à l'accession sociale à la propriété et mutualiser une ingénierie mais aussi des moyens humains et financiers pour répondre aux besoins de prospection et d'aménagement sur l'est lyonnais. Cette structure est composée de 4 membres :

- Alynea : hébergement d'urgence pour les personnes en situation d'exclusion.
- Aralis : logement transitoire pour les personnes en difficulté.
- Est Métropole Habitat : habitat social.
- Rhône Saône Habitat : accession sociale sécurisée à la propriété.

Nous c'est habiter : notre projet stratégique

En 2015, suite à la fusion des OPH de Villeurbanne et de Saint-Priest, EMH, né de ce rapprochement, lance son projet stratégique qui explore quatre directions :

- plus que des logements, proposer une expérience sensible positive,
- repenser la relation à nos habitants,
- développer de nouvelles logiques de coopération, transversalité et apprentissage permanent,
- faire évoluer la relation avec nos partenaires dans une logique de solidarité et de coresponsabilité.

Le pari est ici de construire une œuvre collective qui vise le « bien habiter » des locataires et le « bien travailler » de nos équipes.

Accompagner la conduite de l'innovation

La commande passée aux chargés d'opérations les pousse à re-questionner leurs pratiques, à intégrer l'idéation, la gestion d'un collectif pour conduire le projet, à identifier des structures à même de porter le projet de coloration. C'est une transformation progressive de leur métier qui s'opère alors. Pour les accompagner, les membres du groupe projet leur proposent :

- des temps d'animation de la réflexion sur le logement de demain dans l'objectif de développer une culture commune,
- des outils pour conduire les projets.

À titre d'exemple, nous avons développé **une université interne**. Chaque mois, nous convions nos collaborateurs volontaires à une intervention de grand témoin sur un thème du logement de demain. Nous embarquons également nos équipes chaque année dans un séminaire ambulancier de 2 jours pour visiter des opérations d'intérêt, et ce en associant d'autres directions.

La prospective : un sport collectif

Inventer le logement de demain en expérimentant de nouvelles colorations sur chaque opération requiert de penser globalement au futur des solutions que nous proposons aux locataires. Pour ce faire, nous avons organisé mi-2016 un *sprint* créatif sur le logement de demain à l'horizon 2020 en associant nos parties prenantes. Retour en images sur ce processus créatif : <http://www.noucesthabiter.com/dispositifs-dinnovation-participative/retour-en-images-sur-les-imaginaires-de-lhabitat/>

Au final, 6 scénarios ont été élaborés qui ont enrichi l'idéothèque, c'est-à-dire le centre de ressources à la disposition des porteurs de projets pour identifier des pistes de coloration. Au-delà de ces résultats, nos collègues et nos parties prenantes ont fait l'expérience d'une méthode créative collaborative qui inspire aujourd'hui leurs techniques de conception des projets.

Les colorations en cours

Toutes nos opérations en cours comportent donc une brique d'innovation. Voici quelques illustrations :

- construction de 33 logements à Villeurbanne : jardins partagés et démarche artistique (association *birdie*) ;
- construction de 23 logements à Villeurbanne : terrasse partagée en toiture dont les usages seront définis collectivement par les nouveaux locataires ;
- construction de 33 logements à Villeurbanne : résidence solidaire intergénérationnelle, démarche de co-conception avec des habitants (cf. démarche des *Babayagas*), collocations solidaires étudiantes (*KAPS*), espaces partagés dont les usages seront à définir ;
- construction de 20 logements à Saint-Priest : conciergerie solidaire ouverte aux habitants du quartier ;
- réhabilitation d'une résidence étudiante de 70 logements à Villeurbanne : expérimentation du *BIM* (dans le cadre du concours *BIM Décathlon*), espaces partagés en sous-sol (cinéma ?) ;
- réhabilitation de 1 200 logements à Vaulx-en-Velin : projet *EnergieSprong* (autosuffisance énergétique par un processus industrialisé).

La méthode d'implication des habitants

Au-delà des solutions retenues, ce sont nos méthodes qui évoluent. La contribution des parties prenantes et en premier lieu des locataires, aux phases d'idéation et de mise en œuvre est aujourd'hui une de nos préoccupations.

Réaffirmer une forte ambition en matière de co-conception, nous impose de renouveler profondément nos méthodes de concertation et de sortir de la traditionnelle présentation en mairie en fin de soirée.

Au-delà des pratiques collaboratives qui se développent dans l'entreprise, nous avons développé des outils simples, comme le café rencontre ou le *Tube de la proximité* (une camionnette qui nous permet de recevoir des habitants en entretien confidentiel mais surtout de gagner en visibilité).

Nous souhaitons aller aujourd'hui au-delà en redéfinissant notre stratégie et en formant tous les chargés d'opérations à des méthodes d'implication des habitants lors de sessions ouvertes aux habitants eux-mêmes. ■



▲ Camionnette Le Tube

Si l'habitat de demain était ...

...un animal, ce serait un cafard

Hyper résistant, capable de s'adapter à toutes les mutations écologiques et les catastrophes naturelles.

...un végétal, ce serait un (arbre à) kiwi

Il paraît exotique mais s'adapte à tous les climats. Il est bourré de vitamines et agréable au goût. Il pousse facilement et n'a pas besoin d'entretien. Bref, il fait vivre une « expérience sensible et positive ».

... un véhicule, ce serait notre *Tube de la proximité*

Il est beau, mobile et peut à la fois servir de base pour organiser des temps festifs et également accueillir des échanges plus intimes en protégeant des regards et des intempéries.

...un plat, ce serait le *Palaw afghan de Sadia*

Sadia est une habitante d'un logement social dans la métropole de Lyon. C'est l'une des femmes cuisinières sélectionnée par Alexis JENNI et l'association VRAC (créée par *Est Métropole Habitat* avec la fondation *Emmaüs*) pour participer au livre *femmes d'ici, cuisines d'ailleurs*. Comme le *Palaw*, le logement de demain devra être compatible avec des destins différents, des trajectoires diverses. Ceci n'implique pas nécessairement de le rendre modulable techniquement mais impose que le logement s'inscrive dans un cadre social agréable et valorisant.



◀ Cyrus MECHKAT,
architecte
chez Mechkat Bouldin architectes et
associés témoignera de sa pratique.
c.mechkat@m-b-architectes.ch

DE LA RÉVERSIBILITÉ, POUR RENOUER AVEC LA VALEUR D'USAGE OU LE PASSAGE DU LOGEMENT ADAPTÉ À L'HABITAT RÉ-ADAPTABLE

Aujourd'hui, tout le monde convient de l'avancement de la transition démographique et de ses effets sur les modes de vie. Nous apprenons à cohabiter à quatre générations dans une même spatio-temporalité. Le défi n'est plus celui de nouvelles analyses prospectives, il réside dans l'immédiateté d'observations concrètes et d'expérimentations à mener sur le terrain.

La question porte sur comment assurer l'implication de la population dans un contexte fortement marqué par les mutations majeures conjuguant leurs effets avec ceux de la transition démographique. De nature sociale, culturelle et économique, technologique et numérique, énergétique et climatique, elles impriment leurs marques sur l'habitat et en appellent à la reterritorialisation et à la requalification des villes, quartiers et logements.

Près de la moitié de la population vit en dehors de la vie active

En bref et pour ce qui relève de la démographie, la personne qui vient de quitter le monde de la vie active découvre qu'elle dispose encore de 20 à 35 ans à vivre, dont 15 à 20 sur le mode du temps libre, une dizaine en mode accompagné pour services et soins et un dernier en mode dépendance.

En famille, cette personne va progressivement expérimenter la vie non plus à trois mais à quatre générations.

Dans sa vie sociale, cette même personne va grossir la masse des personnes sorties, ou privées, de vie active.

Elle n'aura alors pas d'autre choix que de s'accommoder de l'environnement spatial et temporel conçu pour la partie jeune et active de la population et difficilement adaptable aux nouveaux besoins qui vont être les siens. Il restera bien des établissements spécifiquement destinés aux personnes âgées, dont les EHPAD, et des aménagements urbains à partager avec la population du handicap, la vieillesse étant assimilée à une situation de handicap.

Observant que près de la moitié de la population adulte vit en dehors de la vie active, il est aisé de mesurer le décalage avec les besoins de celle-ci.

Du fait des changements intervenus dans la démographie, l'usage du logement courant s'en trouve fortement modifié par des sollicitations qualitatives et quantitatives sorties de l'ombre.

Ce sont la présence prolongée d'habitants ayant quitté l'environnement quotidien du travail et ayant besoin de place supplémentaire pour occuper le temps libre et s'offrir des loisirs, pour développer de nouveaux rapports sociaux, pour souvent mener une petite activité lucrative, ou sociale et solidaire, pour accueillir et prendre soin d'un parent plus âgé ou, in fine, pour recevoir soi-même des soins à domicile¹.

En cas de manquement, ces personnes sont exposées soit à l'isolement social, soit à des accidents (près de la moitié des chutes de personnes âgées ont lieu à domicile, généralement dans la salle de bains et la cuisine).

Parallèlement à la démographie et au prolongement de l'espérance de vie, chacune des mutations évoquées ci-dessus conduit à des changements tout aussi conséquents, relevant du travail, en restructuration et partiellement reporté sur le domicile, relevant des nouvelles technologies et du numérique, qui envahissent et brouillent vies publique et privée, ou encore de loisirs de plus en plus invasifs, d'impératifs en matière d'économie d'énergie et de durabilité de l'environnement, de risques climatiques.

Dans ce contexte, qu'est-ce que l'habitat demain ?

L'habitat est articulé entre le domicile, lieu de vie intime, le quartier, lieu du voisinage et la ville, lieu de socialisation. Pour assimiler les effets profonds des mutations en cours, il est appelé à se doter de dispositions offrant une dose intrinsèque de mutabilité, d'adaptabilité et de réversibilité.

Ces dispositions lui font défaut. L'état des lieux fait le constat d'un contexte né du *zoning* qui, dès le milieu du siècle passé, a engagé un vaste plan de création et d'aménagement des territoires par subdivision en zones spécialisées par fonctions/horaires dédiées au travail, au logement, aux commerces, aux loisirs, opérées afin d'optimisation, zones reliées par un vaste réseau de routes urbaines, afin de régulation des déplacements pendulaires, en particulier du logement au travail. Chaque zone est à son tour subdivisée en espaces et temps également dédiés. Pour les quartiers de logement, ce sont les centres d'achat pour la consommation quotidienne et d'équipements sociaux.

¹ *L'habitat d'aujourd'hui et de demain : flexible, adaptable, réversible ?* Monique ELEB, in *Practicas domesticas contemporaneas* N°16 Universidad de Sevilla, 2017

Pour le logement ce sont les *sets séjours/cuisines/deux chambres* et couloirs de distribution, formatés en cellules normées *a minima* pour des familles composées de deux adultes, père actif, mère au foyer et deux enfants. La croissance économique continue autorise la construction d'immeubles dont la durée de vie est limitée à 30 voire 40 ans. La transposition de la rationalité taylorienne à l'habitat aboutit à la fragmentation des espaces et des temps de la vie quotidienne des personnes.

La pensée en *zoning* a survécu aux *30 Glorieuses* et n'offre plus que l'image d'une modernité obsolète³, malgré la fin de la croissance économique continue, la désindustrialisation, la hausse des prix des carburants², le vieillissement des couples parentaux des *30 Glorieuses* et l'arrivée des *baby-boomers* à l'âge de la retraite. Prenant acte du décalage des territoires par rapport à l'évolution générale de la société, divers secteurs d'activité trouvent, chacun dans sa sphère d'action, des acteurs pour former et réaliser des projets innovants. C'est le cas pour le secteur soins-santé, le *care*, à l'oeuvre depuis des années. Toutefois, la requalification engagée par ce secteur se trouve freinée par la force d'inertie inhérente au secteur de production de l'immobilier et de la construction qui, enfermé dans son silo, peine à quitter la pensée unique du *zoning* pour proposer une offre réhabilitée de l'habitat, dans ces trois dimensions du logement, du quartier et de la ville, avec ses règles et procédures. Car ce ne sont pas les quelques programmes de logements plus ou moins adaptés à la demande des personnes âgées qui vont faire la règle.

L'état actuel du secteur de production de l'habitat, dû à l'obsolescence³ de sa performance par rapport à l'évolution des usages, réduit singulièrement sa capacité de réponse à la mutation de la demande. Face à la faillite de la règle, est-il pensable de relancer l'action à partir de l'exception, représentée ici par les *EHPAD* ? L'objectif est d'opérer le passage entre la formule du logement adapté pour les personnes dites âgées, solution générique, inadéquate et coûteuse, à l'adaptabilité de l'habitat ordinaire.

Un habitat ordinaire pour tous, mutable, réversible et adaptable à chacun

Il s'agit de se doter des moyens pour concevoir des lieux de vie adaptables à tout habitant, indépendamment de la question de l'âge. Ce sera un habitat doté de dispositions progressives, durables et mutables, réversibles⁴, capables de répondre à la demande de son occupant quand un besoin particulier se fait sentir. Cet occupant peut être la personne dite âgée, mais aussi bien une toute autre personne, par exemple active travaillant à domicile ou en formation, un couple avec enfants ou une famille monoparentale, etc.

² *Une autre ville est possible*, Philippe VIGNAUD, éd. Non Lieu, Paris, 2012

³ *L'obsolescence, ouvrir l'impossible*, Mathias ROLLET, éd. MetisPresses, Genève, 2016

⁴ *Construire réversible*, Patrick RUBEN, Coord.éditoriale Claire HENNENGUEZ, Paris 2017

Pour l'habitat de la personne dite âgée⁵, la référence à l'*EHPAD* contribue à l'identification de la nature et de l'évolution des maladies, de la typologie des accidents, des causes de l'isolement social. À l'aide de dispositions novatrices les accès, les soins et le travail des soignants ou des proches aidants seront facilités, les risques de maladies, d'accidents domestiques et d'isolement social seront contrôlés. Toute mesure d'adaptation de l'habitat conçue pour un secteur déterminé de la demande sociale, ici la population vieillissante, requiert une part de plasticité intrinsèque qui offre un gain qualitatif et conforte la mutabilité et la réversibilité recherchée. Elle rejette le recours à des dispositifs spécifiques à forte connotation prophétique et, en cas impératif, applique une solution temporaire et réversible.

Le concept global proposé ci-dessus pour le logement neuf ou existant, s'étend au vaste parc de logements existants, là où vit et continuera encore durant des décennies à vivre la grande majorité de la population, sans distinction d'âge. Revenant à l'habitat, le concept proposé pour le logement trouve sa continuité naturelle dans le quartier et la ville.

À la recherche de consensus entre partenaires

L'approche proposée est gagnante pour tous les partenaires, car elle propose :

- aux usagers, ou groupements d'usagers, une qualité de vie dans un habitat évoluant avec leurs besoins ;
- aux propriétaires et coopératives, la stabilité de leur bien immobilier ;
- à la collectivité, la durabilité du service et des mesures d'économie d'énergie ;
- à la société civile, des emplois dans les deux secteurs de l'adaptation du cadre bâti existant (villes, quartiers, immeubles) comme de la production de nouveaux projets. ■

⁵ *Quel avenir pour les personnes dites âgées ayant besoin d'aide et de soins dans leur vie quotidienne ?* Bernard ENNUYER in *Allongement de la vie, Quels défis, Quelles politiques*, Direction Anne-Marie Guillemard, Elena Mascova, éd. La Découverte Recherches, Paris 2017

Si l'habitat de demain était ...

...un animal, ce serait un chameau

pour son endurance et sa frugalité.

...un végétal, ce serait un bambou

ou un eucalyptus), selon la région et le climat, en raison de sa facilité de mise en œuvre, d'entretien et sa nature multi-usagère et sa réversibilité.

... un véhicule, ce serait un tout-terrain

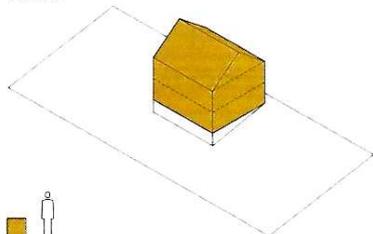
mobile et transformable.

...un plat, ce serait un plat de riz

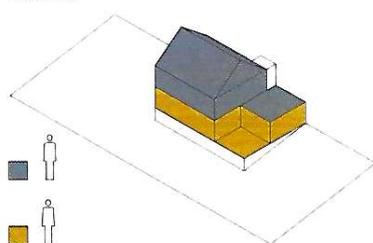
étant donné sa adaptabilité aux besoins élémentaires, comme à toutes les sauces culinaires et culturelles. Ajouter un brin de bonne humeur.

Réenchanter l'ordinaire pour tous

Vorher



Nachher



Adaptation maison Beyeler Quartier Mehr als wohnen, Zurich

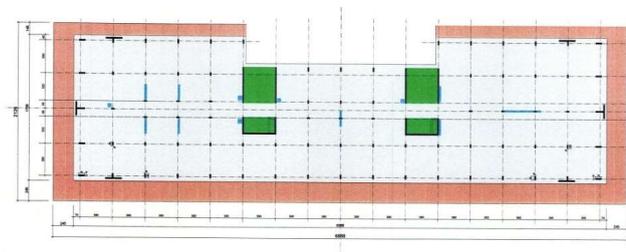
Mechkat Bouldin architectes Genève

2

▲ Pour réenchanter l'ordinaire de tous, réalisations sensibles aux mutations

Revenir de l'exception EHPAD pour enrichir la règle du logement, et expérimentations en cours ▼

Revenir de l'exception EMS (EHPAD)... au plan de logement



Etage type EMS

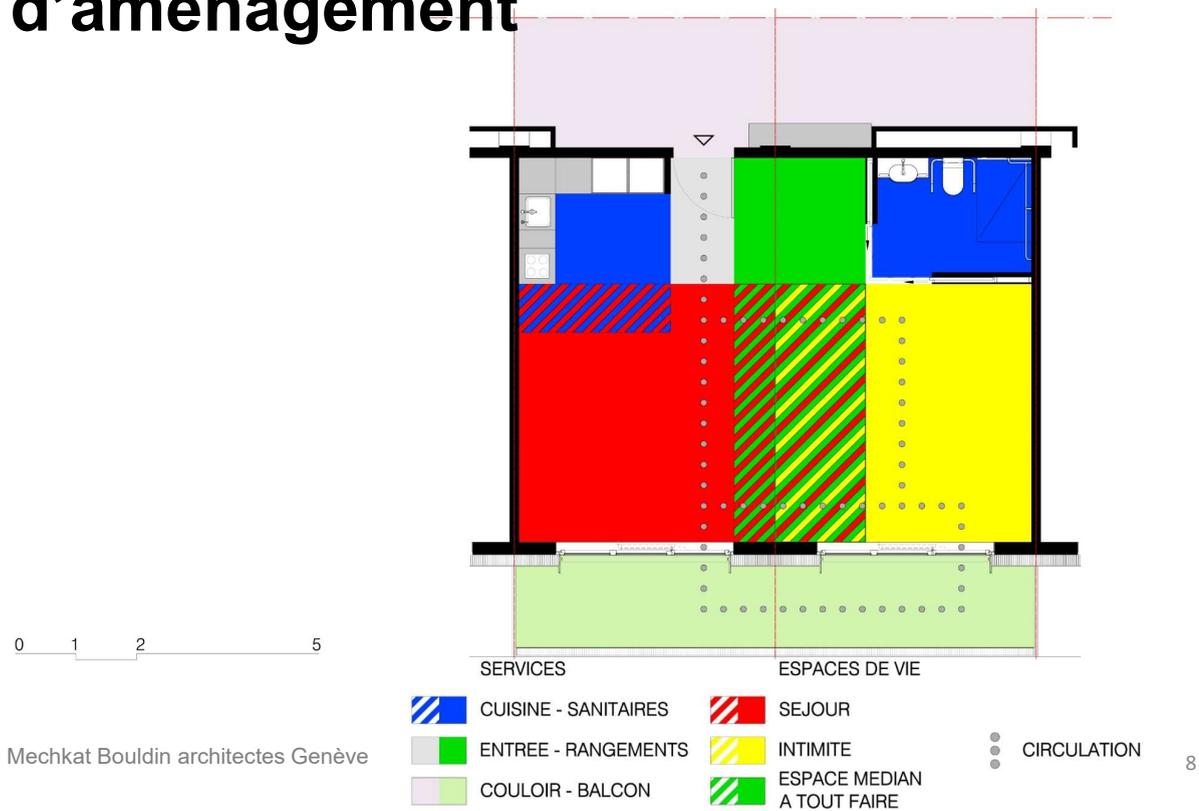


Etage type logement

Mechkat Bouldin architectes Genève

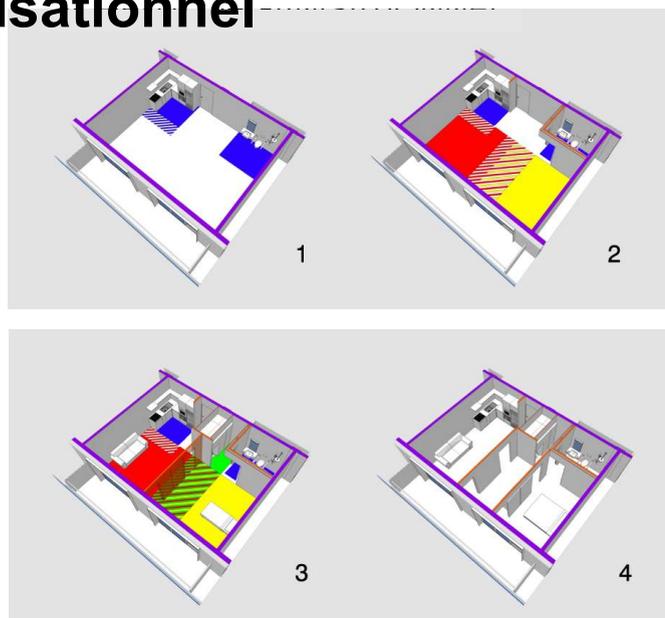
4

Logement neuf – souplesse d'aménagement



▲ Logements neufs : souplesse d'aménagement, ...organisation ▼

Logements neufs – schéma organisationnel



Mechkat Bouldin architectes Genève

9

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

Les grandes villes s'étendent et se multiplient, elles sont devenues des métropoles et les ensembles hétérogènes denses de grands ensembles uniformes étalés. Au XX^e siècle, la ville cherche à être efficace et rationnelle, elle regroupe et elle s'organise à son échelle :

ici les bureaux, là les logements, ici les commerces (centres commerciaux), là les zones industrielles, et ceci à différents niveaux, dans l'habitat se superposent les résidences : ici les étudiants, là les personnes âgées, ici les riches, là les pauvres etc.

La conception des villes nouvelles et l'extension des cités anciennes s'organisent autour du partitionnement, de la juxtaposition (l'étalement) et de la standardisation.

Un modèle dépassé

Au sein de chaque catégorie on optimise et on multiplie un modèle sans jamais remettre en cause ses fondements. Cela produit des sociétés entremêlant individualisation et uniformisation. On industrialise des stéréotypes : la maison individuelle dans les zones pavillonnaires ou l'appartement exclusivement organisé autour de la cellule familiale, plus ou moins grand selon les revenus de chacun ce qui entraîne d'une part un appauvrissement des villes nouvelles par une diminution du nombre de typologies et de possibles, d'autre part une disparition progressive de la mixité et de l'altérité qui fondent nos sociétés urbaines. Aujourd'hui, ce modèle unique est épuisé et dépassé.

Un modèle lissé

En quête de performances économiques, les promoteurs et constructeurs ont cherché à rationaliser au maximum les surfaces, les plans, les hauteurs sous-plafond etc. Les nouvelles normes (énergétiques ou d'accessibilité) ont continué à lisser tous ces modèles. De ce fait, les typologies de logements se ressemblent de plus en plus à la fois par la taille des pièces et par leur organisation : espaces jour/nuit, couloir ou pièces communicantes, cuisine ouverte ou fermée. Ces logements se composent de pièces individuelles et techniques et d'une pièce commune le salon-cuisine ou *living-room*. Cette pièce de vie est le lieu où l'on se retrouve ensemble (autour de la première fenêtre virtuelle : la télévision) ou bien celui où l'on reçoit des amis. Elle commence pourtant à perdre de son importance à notre époque de la démultiplication des écrans et de la désynchronisation des calendriers.

Actuellement nos modèles de logements se structurent notamment autour de 3 axiomes :

1. des normes figées indépendantes des contextes géographiques, sociétaux et climatiques ;
2. des ensembles homogènes d'habitants fixes dans le temps, avec 3 catégories - les seniors, les étudiants et les actifs-familles - ventilées entre les riches, les moins riches et les habitants précaires ;
3. des ratios économiques désuets : notamment le coût par m² (loi Carrez) indépendant de l'usage, des qualités spatiales des volumes, des espaces de circulation et de partage, des services, de l'écriture architecturale, etc.

Réalisons un petit exercice mental

Imaginez-vous dans un appartement, quel type d'espace voyez-vous ?

- Loft, immeuble industriel, immeuble historique, coin, recoins, chambre de bonne, appartement bourgeois...

Si vous vous plongez dans les programmes de logements neufs, quel type d'espace ?

- Murs blancs avec 2,5m sous plafond, de faibles surfaces vitrées et des circulations souvent aveugles, des espaces identiquement normés !

Pourtant nos modes de vies se sont diversifiés et l'ensemble des contextes urbains et géographiques à l'échelle du territoire restent variés.

Homogénéité versus diversité ?

Alors heureusement la tendance actuelle semble parfois vouloir renouer avec la diversité notamment en réintroduisant des habitations dans les quartiers de bureaux, des commerces dans les centres, des tiers lieux, etc. Elle cherche quelques fois à singulariser les situations. Tant mieux ! Mais, même dans ces cas-là, l'homogénéité des quartiers ne diminue pas assez vite. Alors il faut aller plus loin en re-questionnant les évolutions liées aux modes de vie parce que :

- la vie s'accélère et que son coût augmente
- la sédentarité laisse progressivement sa place à un nomadisme partiel
- les technologies numériques permettent d'améliorer et de simplifier la gestion des espaces
- les modèles familiaux se multiplient et se complexifient
- la cellule familiale se modifie à la fois dans le temps long (en fonction des années) et dans le temps court (en fonction des heures de la journée).

L'habitat doit évoluer. Il est donc souhaitable de déconstruire les schémas installés et d'essayer. Un accroissement de diversité dès les petites surfaces seront à l'origine d'une plus grande variété de lieux : variation des hauteurs sous plafond, détail de façade, typologie de bâtiments, seuils, espaces de liaisons, gradients, etc. Comment faire ?

Commencer par accepter de reconsidérer ces 3 axiomes

1. Les normes

Ne plus répondre à des manières mais à des objectifs qui doivent être adaptés aux contextes. Par exemple, il est préférable de considérer la solidarité énergétique en affirmant les exigences environnementales contextuellement, c'est-à-dire selon la situation et le lieu d'implantation. Un territoire à énergie positive ne sera pas forcément constitué de bâtiments aux performances identiques par ailleurs souvent inadaptées aux usages.

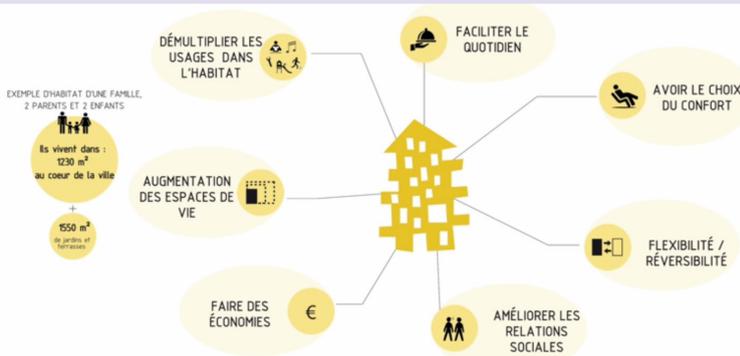
2. Les ensembles

Il est possible de combiner différents types d'habitants et d'accroître la variété des ensembles dans l'habitat. De l'espace individuel à la ville, toute une palette de communs peut prendre forme à destination de la famille, d'un ensemble micro-communautaire jusqu'à des groupes plus larges. Il faut reconsidérer à la fois les espaces communs et les espaces mutualisés c'est-à-dire partagés les uns après les autres tout en répondant à de nouveaux modèles d'économies de l'usage. Introduire ces espaces communs ou mutualisés ne signifie pas pour autant faire communauté car d'une part ils peuvent être diversement et variablement ouverts, d'autre part ils s'intègrent dans un système urbain plus large (le quartier, la ville, etc.).

3. Le ratio économique

Il est nécessaire de produire de nouveaux ratios. Définir des m² ou m³ d'usage. L'habitat n'est plus un nombre de mètres carrés privatifs. L'habitat, ce sont des fonctions, des sphères d'intimité, des ensembles, des sous-ensembles, de l'échange, du partage, de la lumière (de l'ombre), du silence (du bruit), de la chaleur (du froid), etc.

▼ *Habiter l'infini*, des bâtiments où la sphère intime est réduite au profit d'espaces communs mutualisés, réservables par le biais d'une boussole numérique. Le projet a reçu le Grand Prix « Le Monde » - Smart Cities en 2017.



Exiger l'expérimentation

permettra de produire des habitats capables d'accueillir ou de produire de nouveaux modes d'habiter.

- Des habitats qui répondront davantage à la diversité, aux goûts et aux spécificités des habitants.
- Des habitats élastiques à la fois déployables et rétractables.
- Des habitats qui géreront mieux les espaces (usage, consommation, etc.) avec l'aide des nouvelles technologies (*smart-building*, *smarthome*) de manière à mieux utiliser dans le temps des surfaces construites mais également à améliorer la régulation énergétique.
- Des habitats qui relieront, accueilleront et faciliteront les services.
- Des habitats adaptés à différents budgets.
- Des habitats où les frontières entre espaces intimes, espaces privés et espaces publics s'organiseront, s'élargiront et se complexifieront de manière à faire apparaître des usages nouveaux, plus variés et mieux répartis à la fois dans l'espace et le temps.
- Des habitats qui étendront les champs de l'habiter.
- Des habitats qui ouvriront de nouveaux possibles qui favoriseront et personnaliseront les mises en relation, amélioreront l'organisation et la gestion de la complexité en tirant intelligemment profit des nouveaux outils numériques.

D'abord contextuels (les objectifs ne seront pas les mêmes selon que l'on se situe dans une petite ville, une métropole, en lisière de campagne, etc.), ces nouveaux habitats, comme par exemple *Habiter l'infini* (nouveau concept d'habitat mutualisé à l'ère numérique pour les métropoles), devraient se structurer autour des thèmes suivants :

- la **diversité** des modes d'habitats et des types d'habitants. L'habiter est la projection d'une frontière mentale. Les appropriations différenciées de nos espaces de vie sont fonction de nos structures de personnalités. L'espace physique est souvent le prolongement de l'être individuel et social.
- l'**immensité** par une extension systématique de l'espace habité notamment grâce à la mutualisation des espaces à différentes échelles.
- la **proximité**, d'abord relationnelle, rendant possible l'entraide et améliorant le lien social localement.
- la **porosité** par l'organisation d'ouvertures vers l'extérieur et le refus de créer systématiquement des communautés.
- l'**échange** : offrir la possibilité aux habitants de devenir les premiers producteurs et consommateurs de services dans le cadre d'une économie sociale et solidaire.

C'est en considérant la conception de lieux hybrides mêlant espaces physiques et virtuels augmentés par des outils numériques qu'il nous sera possible de mieux ordonner l'espace et surtout co-ordonner les espaces-temps de l'habitat pour progressivement glisser de la conception de bâtiments passifs à la conception de bâtiments actifs : c'est à dire des bâtiments aux usages flexibles et évolutifs à court et long termes, producteur pour eux-mêmes de ressources, de services et de *datas* participant au financement de l'enveloppe bâti et des lieux communs c'est-à-dire capables de s'auto-entretenir. Des bâtiments actifs et réactifs à/pour eux-mêmes, à/pour leurs habitants et plus largement à/pour l'ensemble des habitants situés à proximité. ■



◀ Point de vue d'Alexandre CERNEC
extrait de son mémoire
*Comprendre le couloir, les enjeux
de la distribution privée occidentale*,
réalisé en 2017
<http://www.cernech.fr/>

COULOIR ET MODULARITÉ

Cet article constitue une lecture sélective du mémoire *Comprendre le couloir, les enjeux de la distribution privée occidentale*, réalisé en 2017 par Alexandre CERNEC dans le cadre du Master de recherche *Design, Arts, Médias* à l'université de la Sorbonne-Paris1. L'intégralité de ces travaux est en accès libre à l'adresse suivante: <https://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/dumas-01597716>

Brève histoire de l'élément couloir

Si la notion de couloir est apparue dès le XII^e siècle avant notre ère, il n'est en revanche pas pensé en lui-même et résulte plus d'une conjonction des techniques et matériaux de construction, et d'une réponse aux conditions météorologiques. Le couloir tel que nous le connaissons actuellement dans l'habitat privé est apparu après la Renaissance.

Il a peu à peu remplacé l'enfilade pour s'imposer comme garant d'intimité, permettant de séparer les espaces publics et les pièces privées. Le couloir dans l'habitat privé est apparu par et pour la bourgeoisie, les classes populaires n'ayant ni l'espace ni le besoin de telles circulations. Les architectes optent largement pour le couloir à la fin du XVIII^e siècle en ce qu'il permet de gagner de la place face à d'autres modes de distribution, d'éloigner la cuisine et ses odeurs de la salle à manger et des pièces de réception, de s'éviter la vue et le contact des domestiques, d'isoler les espaces que les habitants souhaitent de plus en plus privés, et isolés les uns des autres.

Le couloir est utilisé en immeubles depuis le XIX^e siècle et, s'il entre rapidement en concurrence avec le plan ouvert qui se développe au XX^e siècle, il est devenu une norme de distribution facile en appartement et en maison individuelle.

Le couloir a été plébiscité pour son efficacité à distribuer les différents espaces d'un habitat en réservant quelques mètres carrés au déplacement entre deux pièces et en assurant l'indépendance des espaces. La place du couloir au sein d'un appartement ou d'une maison doit pourtant se justifier car les mètres carrés du couloir sont bien souvent vus comme indésirables. La circulation entre les pièces est accusée de faire perdre du temps (on pourrait accéder plus rapidement à une autre pièce sans la présence de ce couloir) et de l'espace (ces mètres carrés auraient pu servir à agrandir une chambre ou une cuisine) et on est vite tenté de lui accoler d'autres fonctions.

Pourtant, l'architecte Pierre SONREL, dans un article de 1947¹, classe la circulation parmi les besoins fondamentaux auxquels doivent correspondre les logements contemporains.

Quelles sont les caractéristiques propres au couloir ? J'ai pu, au cours de mes recherches et après enquête auprès de particuliers, préciser les fondements d'un couloir souhaitable.

Enjeux d'un espace intermédiaire

Le couloir peut être perçu comme surface d'ajustement, à la fois dans le programme architectural lors de la conception du plan, et à la fois dans la vie quotidienne. Peut-être le couloir est-il la pièce inutile dont parle Georges PÉREC dans son livre *Espèces d'espaces*: un espace assez grand pour permettre au rien d'exister au sein de l'habitat, qui reste polyvalent et maintient la fonction de passage, mais qui assez petit pour ne pas permettre l'installation d'une autre fonction qui prendrait trop de place.

Dans l'habitat, le couloir forme une dilatation spatio-temporelle qui met les pièces à distance les unes des autres et ménage un temps de pause. Il sépare les pièces, isole les espaces et permet l'intimité des habitants entre eux et vis-à-vis des visiteurs. La distance joue le rôle d'une bulle invisible entre les espaces personnels. Le couloir comme zone-tampon permet en outre un glissement en douceur d'une tâche à une autre, une transition moins brusque que ne la propose le plan sans couloir, qui transpose directement l'habitant d'une zone à l'autre.

Le temps de transition permis par cette disposition est bénéfique psychologiquement, en ce qu'il permet un rapide déconditionnement et reconditionnement, dans un espace intermédiaire où l'esprit se laisse porter par le corps. La notion de perspective aide à l'éloignement des espaces en rendant sensibles la distance et le temps que l'on mettra à parcourir l'espace.

Le couloir comme pièce de marche qui, dans la conception qui nous intéresse ici, fait donc s'intercaler différents plans d'espace, offre une perspective, à la fois spatiale et temporelle ; il laisse toute latitude l'errance en ce que la trajectoire n'est ni finie ni définie. C'est une quantité de possibles offerte à l'habitant, et par là-même la promesse d'un espace vivant, bavard, voire dynamique.

¹BENDIMERAD Sabri et ELEB Monique, *Vu de l'intérieur, habiter un immeuble en Île-de-France, 1945-2010*, Ed. Archibooks, Paris, 2011, p21

Un couloir devient pièce s'il respecte l'équilibre entre les trois fonctions vues précédemment :

- se déplacer à sa convenance dans l'habitat,
- mettre à distance les différentes pièces de vie publiques ou privées,
- y appliquer des fonctions supplémentaires sans porter atteinte à sa qualité de circulation.

Or, bien peu de couloirs dans les infrastructures actuelles allient ces trois qualités. Les conceptions d'*espace servi et espace servant*² tendent à presser les bailleurs sociaux, pour qui les mètres carrés sont comptés. Les efforts sont concentrés sur une rentabilisation des espaces, la proposition de pièces aux dimensions minimales, l'indexation du prix du loyer et des aides au logement à la surface de l'appartement, et à la priorité de l'entrée sur le couloir, le résultat dépendant de la frilosité des investisseurs.

Il y a bientôt deux siècles déjà, au familistère de Guise, la possibilité était donnée de modifier les plans des étages et d'augmenter ou de réduire la taille des appartements au fil du temps en fonction de l'évolution de la famille. Peut-être est-il temps de poursuivre sur la voie de la modularité de l'habitat et de considérer le couloir comme une pièce à part entière de celui-ci. C'est pour quoi j'ai entrepris, comme conclusion synthétique de mon travail de recherche, de proposer un principe d'habitat social modulable, où le couloir pourrait avoir un rôle-moteur, et assurer les différentes fonctions vues précédemment : zone de marche, zone de libre-arbitre et respiration du plan.

Proposition :

le couloir comme pivot d'une modularité dans l'habitat

Les fondements de l'idéologie du logement social consistent à assurer l'accès à un logement décent à tous. La plupart des logements sociaux sont adaptés aux modes de vies contemporains de leur construction. Mais l'évolution rapide de ceux-ci et une législation de plus en plus rigide mettent en évidence un décalage de plus en plus important entre la réalité de la vie quotidienne d'un foyer et ce qui est permis par le programme architectural de l'appartement qu'il occupe. Un même logement pourra être au fil du temps occupé par une famille nucléaire, par une personne seule, par une famille monoparentale, par une colocation, par des personnes à mobilité réduite, par un étudiant, par une personne âgée et il serait cohérent de pouvoir adapter l'espace au mode de vie de l'habitant.

² SZADEL Thibaud, *Sociétés de pièces*, Mémoire de fin d'études, Master Théorie & Projet 2012-2013, sous la direction de Jacques LUCAN, assisté de Benjamin PERSITZ, Ecole d'architecture de la Ville & des territoires à Marne-la-Vallée, p8

Ma proposition consiste en la composition d'un étage d'immeuble d'habitation, comportant trois appartements : un T2, un T3, et un T4 qui nous servira ici de cas d'étude. L'espace y est organisé autour d'un couloir central et propose une disposition des chambres dès l'entrée de l'appartement, et des pièces de vie au bout de ce couloir. Un balcon court le long de l'appartement. La modularité s'opère par un jeu entre le couloir et le balcon.

Trois dispositifs différents permettent d'adapter l'espace à ses habitants, dont les caractéristiques techniques sont explorées plus en profondeur dans le texte original.

- Le premier se confronte à la question de la cuisine ouverte. Un coffre jouxte le plan de travail et contient huit panneaux de bois. Ceux-ci, montés sur rails, peuvent se déployer pour fermer tout ou partie de la cuisine ouverte. Ils peuvent être déplacés indépendamment les uns des autres, dans un ordre libre, et ainsi cloisonner tout ou partie de la pièce.
- Le deuxième dispositif est consacré à la question de la salle de bains dont la surface peut aussi bien être conditionnée par le nombre d'habitants et de tâches y prenant place (lave-linge, sèche-linge, buanderie, stockage) que par la présence d'une personne à mobilité réduite. Dans cette idée, une cloison mobile en U permet d'augmenter la surface de la salle de bain et d'y inclure le cercle de 150 centimètres de diamètre nécessaire à la rotation d'un fauteuil. Cette cloison est livrée déployée pour correspondre aux normes *PMR* et assurer un couloir à la dimension minimale d'1,20 mètre de largeur.
- Le troisième dispositif enfin est celui concernant les chambres, qui deviennent des pièces coulissantes. Chaque pièce coulissante est constituée d'un bloc de bois composite dont le sol, les parois et le plafond sont complétés d'une baie vitrée ouverte vers l'extérieur. Le plancher s'accompagne d'un système de patins et de roulettes permettant de faire coulisser les pièces à mains nues sans pour autant leur permettre un mouvement libre. Ces pièces possèdent une à deux parois creuses dans lesquelles s'insèrent les piliers de la structure de l'immeuble. Cet insert permet de donner un axe de déplacement au bloc qui peut alors coulisser facilement d'avant en arrière sans se déporter.

La combinaison de ces trois propositions permet donc de modular l'espace de vie à la fois au quotidien, selon les saisons et d'un locataire ou propriétaire à l'autre. ▶

ADAPTABILITÉ// AUTRES PRATIQUES, POINTS DE VUE

► Cette proposition respecte les surfaces habituelles de construction en logement neuf, la diversité de logements proposés au sein d'un même immeuble et permet d'aligner les loyers sur le nombre de mètres carrés comme cela se fait légalement. Nous contournerons ici la réglementation en livrant au locataire ou au propriétaire une surface plancher conforme au loyer : on ne compte que les pièces de vie, mais ni les couloirs ni les balcons ne sont comptabilisés ; ce sont pourtant ces deux éléments qui vont améliorer la qualité de l'habitat.

- La planche ci-contre montre trois dispositions de ces appartements : la première est le plan qui est livré à l'habitant, collant aux recommandations de superficies légales.
- La deuxième montre la surface d'habitation minimale, lorsque les blocs sont retirés vers l'intérieur ; le couloir central ne fait plus que 90 centimètres de large, mais les balcons deviennent de vastes loggias.
- La troisième disposition à l'inverse montre la surface maximale d'habitation : les blocs sont déployés vers l'extérieur, les balcons conservent tout de même une largeur suffisante pour circuler, stocker plantes ou mobilier, et le couloir central, dans le cas du T4, atteint une largeur de 3,90 mètres.

Les solutions que je propose permettent, selon les dispositions, de gagner environ dix mètres carrés pour le T4 et huit mètres carrés pour le T3 et le T2 ; le tout théoriquement pour un loyer équivalent puisque c'est la configuration de base et la surface hors dégagements qui est prise en compte pour le calcul du loyer.

Le tableau suivant donne un aperçu des surfaces réelles et selon législation. Pour exemple, un T3 loué 50 mètres carrés laisse en réalité plus du double de surface intérieure et extérieure à l'habitant.

Type/ surface habitable	Surface habitable sans les couloirs (m ²)	Surface habitable totale (m ²)	Surface habitable et balcons (m ²)
T2	34	42	51
T3	50	63	103
T4	72	90	120

Si des architectes et des ingénieurs ont été consultés lors de l'élaboration de ce projet, des points tels que l'aspect structurel du bâtiment, les détails d'isolation ou des questions très pragmatiques (comme la réduction du nombre de colonnes d'eau) sont évidemment à perfectionner.

Mais le principe de cet appartement - pouvoir cloisonner et décroisonner à l'envie - appuie le jeu entre intérieur et extérieur, confère une importance particulière à la lumière, offre de larges perspectives. C'est une certaine introduction de la temporalité dans la relation entre les pièces, mais aussi un champ bien plus large qu'à l'ordinaire laissé à l'habitant dans la gestion de son espace de vie. ■

Si l'habitat de demain était ...

...un animal, ce serait une fourmi

pour ses capacités au vivre-ensemble

...un végétal, ce serait un beau buis

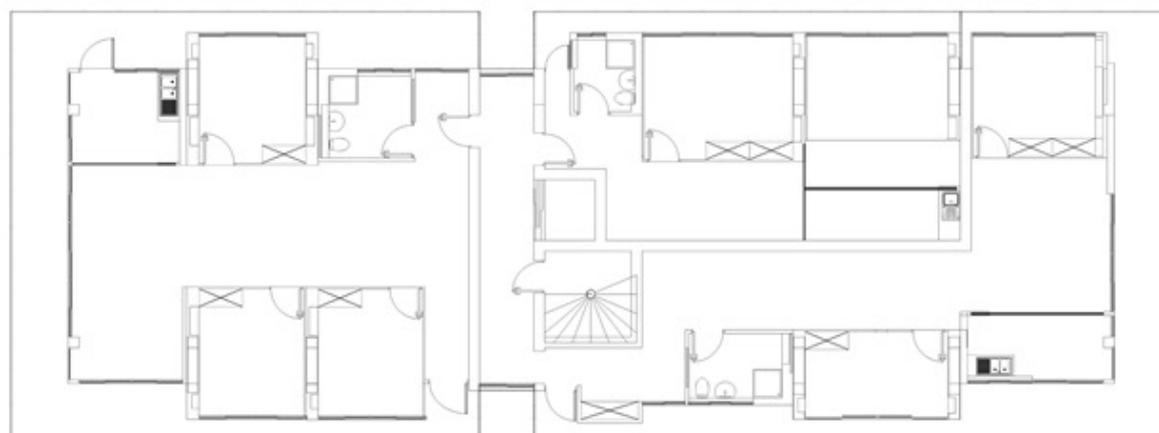
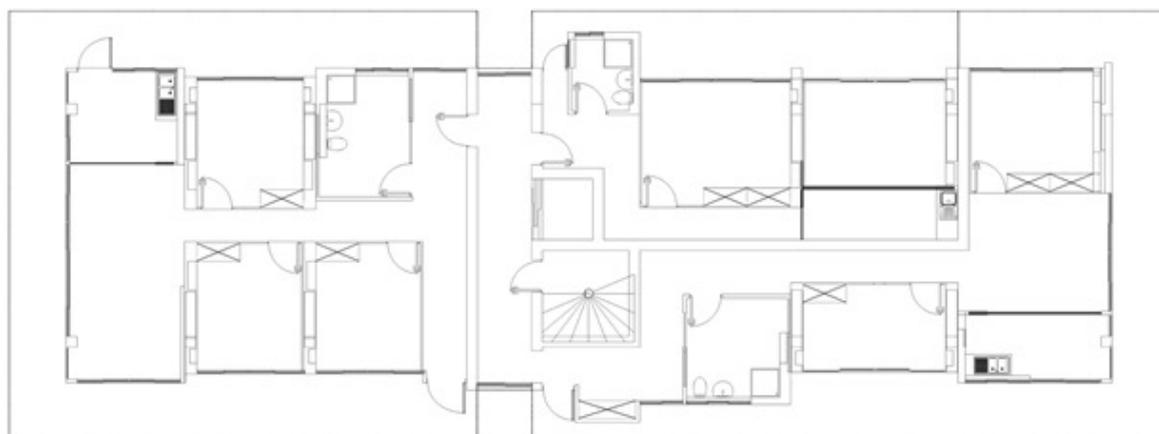
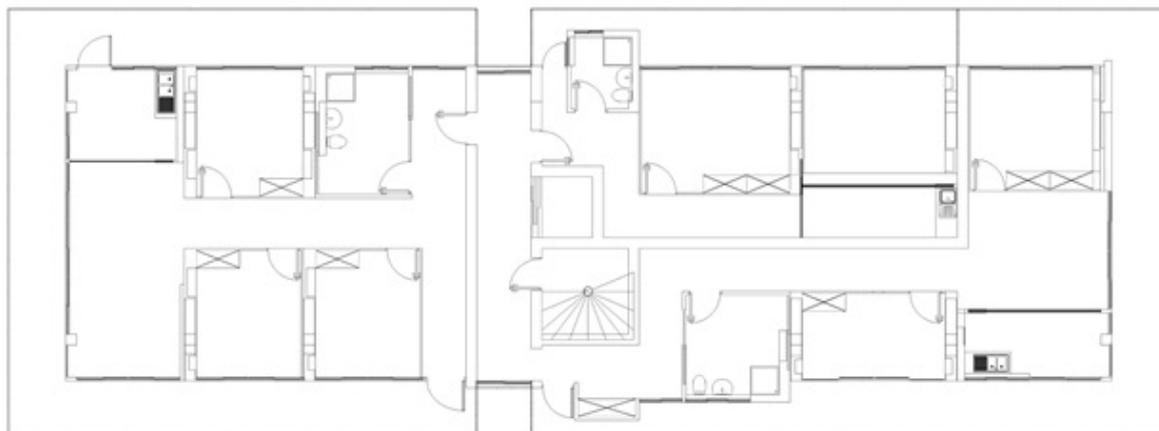
que l'on peut tailler selon ses envies au fil de l'année

... un véhicule, ce serait un touktouk

pas trop grand et propre en énergie

...un plat, ce serait un millefeuille au praliné

un classique revisité.



Surface moyenne, minimale et maximale permise par la modulation des espaces

© Forum des politiques de l'habitat privé 2018

Les actes des RENCONTRES

Rédaction et illustrations proposées par les contributeurs à ce dossier

Photos: Romain GOURRU

Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres