



# L'habitat face aux évolutions des modes de vie en Europe: Quels enseignements?

22 mars 2012



# L'habitat face aux évolutions des modes de vie en Europe: quels enseignements?

## Introduction

L'habitat est souvent présenté par les sciences humaines comme un microcosme à l'image de la société : c'est en analysant son organisation que l'on parvient à étudier les modes de vie, de penser ou d'agir des individus, en tout temps et tout lieu. A travers les siècles, de nombreuses évolutions ont bouleversé les rapports sociaux au plus profond des pratiques domestiques au point de créer de nouvelles manières d'habiter. La longue évolution du concept d'espace public a également ancré l'habitat propre à la modernité occidentale dans une sphère privée singulière.

nos jours au sein d'une société marquée par la diversification croissante des parcours : la structure familiale « traditionnelle » est en mutation. Célibataires, foyers monoparentaux et recomposés, couples non-cohabitants ou encore familles homoparentales s'inscrivent dans des phénomènes sociologiques de grande ampleur qui mènent à une nouvelle remise en question de l'Habiter. Le constat s'effectue partout en Europe à des degrés différents.

Les professionnels du logement sont ainsi amenés à élargir leurs cadres de référence pour appréhender, construire et gérer autrement le logement de demain. Face à des tendances de fond (émergence du mouvement hygiéniste

### Les intervenants

#### Exercice rétro-prospectif

Richard NORDIER,  
Chargé de Mission « Territoires et Société », Agence d'Urbanisme

#### Le logement collectif vu de l'intérieur

Sabri BENDIMERAD  
Architecte et Membre Associé du Laboratoire ACS (Architecture-Culture-Société)/Ecole Supérieure d'Architecture de Paris-Malaquais

#### Tenter l'habitat intergénérationnel et éco-responsable

Patrick Stefan RHEINERT  
Architecte Ingénieur, Agence Rheinert (Architectes Franco-Allemands)



Maisons de ville, Amsterdam. © Sabaterie G./Agence d'urbanisme de Lyon.

<sup>1</sup> BERNARD Y., « L'habitat à l'épreuve de la réalité pratique. Quelques hypothèses prospectives », in DRIANT J-C., *Habitat et villes: l'avenir en jeu*, éd. L'Harmattan, 1992, Paris.

au XIXème siècle, généralisation de la notion de confort au XXème siècle, montée en puissance des enjeux environnementaux à partir du début des années 2000, vieillissement généralisé de la population...), comment intégrer l'ensemble de ces éléments de manière durable ? Quelles initiatives sont d'ores et déjà à l'œuvre en Europe et susceptibles de répondre aux évolutions relevées en France ?

## Exercice « rétro-prospectif »

L'évolution des modes de vie en lien avec l'habitat n'est pas un terrain d'étude inexploré. Plusieurs travaux ont déjà été effectués, notamment par la sociologue Yvonne BERNARD qui, à travers une démarche prospective, s'est emparée du sujet au début des années 1990 en intégrant les évolutions possibles des modes de vie à la question de l'habitat. A travers un exercice « rétro-prospectif » nous allons donc tenter de vérifier la justesse des prédictions de la sociologue, vingt ans plus tard.

L'idée principale de l'article d'Y. BERNARD étant d'observer l'articulation de l'habitat et des évolutions des pratiques sociales, une première entrée consisterait ici à adopter une posture « macrosociologique » et à étudier les grandes transformations qui impacteraient la société dans son ensemble.

### Les transformations sociétales

Y. Bernard relevait six grandes transformations dont l'impact, à l'échelle de la société entière, avait bouleversé les modes de vie au sein de

l'habitat dans la seconde moitié du XXe siècle.

#### ◆ Les modifications du groupe domestique.

En 1991, les modifications du groupe domestique consistaient déjà en la diminution du nombre de familles nombreuses, l'augmentation des personnes vivant seules, la hausse du nombre de familles monoparentales, l'augmentation des divorces et des remariages, la cohabitation de plus en plus fréquente de couples non-mariés, et le vieillissement de la population. Ces dernières années, ces tendances se sont poursuivies de manière continue, sans changement radical.

En revanche, il est important de relever que certains changements ont connu des périodes d'accélération. Par exemple, entre 2000 et 2010, le taux de divorces est passé de 38 à 45% (soit +7 points), mais sur cinq ans, entre 1998 et 2003, le taux de divorces prononcés après moins de 3 ans de mariage, a lui augmenté de 50%. Globalement, on divorce de nos jours davantage, mais surtout plus rapidement<sup>1</sup>.

#### ◆ La diminution du temps de travail.

La diminution du temps de travail s'est poursuivie notamment par le passage aux 35 heures (loi Aubry) et nous continuons à travailler de moins en moins. Il en résulte un gain de temps libre, passé au sein du logement.

#### ◆ La généralisation du travail féminin.

La situation du travail salarié féminin est sensiblement la même aujourd'hui qu'au début des années 1990. A l'époque, Y. Bernard relevait un taux de 7 femmes sur 10 ayant un emploi. Les chiffres de l'INSEE de 2007 révèlent des proportions semblables : 67,5% de femmes travailleraient à cette date<sup>1</sup>.



Eco quartier de Viikki, Helsinki, Finlande. © Cellier E./Agence d'urbanisme de Lyon.

<sup>1</sup> Afsa Essafi C. et Buffeteau S., « L'activité féminine en France: quelles évolutions récentes, quelles tendances pour l'avenir? », in *Economie et statistiques (INSEE)*, n) 398-399, 2006.

Toutefois, ce chiffre est à relativiser en ce qui concerne la relation globale au travail : malgré une activité statistiquement importante, celle-ci est fortement fragilisée par le chômage et le travail à temps partiel imposé.

#### ◆ La redistribution des rôles.

En 1991, Y. Bernard rappelait que les tâches ménagères restaient largement accomplies par les femmes; c'est toujours le cas aujourd'hui. Selon certaines études récentes<sup>2</sup>, ces inégalités ce sont même renforcées : on note toujours des tâches « socialement visibles » à l'extérieur du foyer, telles que le nettoyage de l'automobile ou le fait de passer la tondeuse, accomplies par les hommes ; et les tâches quotidiennes au cœur du foyer, notamment en matière de cuisine et d'entretien, qui restent de loin le fait des femmes.

#### ◆ L'utilisation accrue des équipements ménagers.

Globalement, on ne relève pas de changement majeur dans l'utilisation d'appareils électroniques depuis les années 1990, durant lesquelles les ménages étaient déjà fortement équipés. Cependant, certains produits ont connu un phénomène de démocratisation facilité par une tendance déflationniste au cours des dernières années. Ainsi, aujourd'hui, 85% des ménages possèdent un four à micro-ondes, alors que seuls les cadres en étaient équipés il y a vingt ans.

On observe cependant toujours un phénomène d'appropriation précoce de nouveaux équipements par des groupes sociaux plus aisés, mais davantage pour des raisons de capital culturel, que pour des variables économiques. Il convient donc de prendre en compte une certaine appétence pour la nouveauté, en plus de la capacité accrue d'appropriation de ces équipements.

#### ◆ La simplification des tâches.

La généralisation du travail salarié des femmes est allée de pair avec une

simplification de l'activité domestique. En 1991, une majorité des ménages cadres prenaient par exemple leur repas du soir dans la cuisine. Cela traduisait leur souci de se simplifier la tâche après une journée d'activité professionnelle. On peut dire que cette tendance simplificatrice s'est poursuivie en constatant simplement le succès massif des aliments surgelés.

### Les cadres précurseurs

L'autre possibilité que nous proposait Y. BERNARD consistait à concentrer la réflexion sur certaines spécificités novatrices, souvent portées par des catégories sociales minoritaires mais avant-gardistes dans leurs pratiques, telles que les cadres, par exemple. La sociologue relevait trois tendances d'évolution des comportements sociaux à ce niveau.

#### ◆ La modification des frontières de l'espace privé.

En 1991, on constatait une tendance à l'effacement progressif de la frontière entre l'espace public et l'espace privé. Le succès du loft constituait un indicateur de cette tendance. De manière générale, le logement est aujourd'hui plus ouvert sur certaines pièces comme le salon ou la cuisine. Mais il convient de noter qu'il est difficile de savoir si ces transformations sont effectivement liées aux aspirations réelles des ménages ou s'il s'agit plutôt de simples contraintes économiques. Ainsi, le renchérissement des coûts immobiliers peut contraindre l'architecte à concevoir une cuisine ouverte et une petite salle de bain par souci d'économie de surface, ce qui ne rejoint pas forcément les aspirations des ménages.

#### ◆ Les territoires personnels.

Y. BERNARD ne prévoyait pas, en 1991, l'évolution de la salle de bain, en tant qu'espace utilitaire d'hygiène et de propreté. Or, un phénomène relativement nouveau donne lieu à une



Volets brises-soleil coulissants, Oullins. © Ruch M-P./Agence d'urbanisme de Lyon.

<sup>1</sup> Hiron C. et Régnier-Loilier A., « Evolution de la répartition des tâches domestiques après l'arrivée d'un enfant », in *Politiques sociales et familiales*, n°99, mars 2010, pp. 5-25.

reconfiguration progressive de cet espace personnel : la montée de l'hédonisme. En plus d'être un lieu de propreté personnelle, la salle de bain devient de plus en plus un espace de bien-être, comme l'explique notamment Monique Eleb<sup>1</sup>.

#### ◆ La flexibilité d'usage.

La flexibilité d'usage signifie la capacité du logement à s'adapter aux modes de vie, ce qui ne constituait pas réellement une aspiration générale en 1991. Selon Y. BERNARD, l'ouverture d'esprit sur l'évolution de son habitat dépendait essentiellement du capital culturel du groupe social d'appartenance. Les cadres étaient donc à l'époque majoritairement porteurs de transformations innovantes au sein de leur habitat.

Vingt ans plus tard, la flexibilité d'usage semble faire l'objet d'une tendance inverse : l'adaptabilité du logement est devenue prioritaire.

Dans un texte intitulé *La demande urbaine contemporaine d'habitat*, Yves CHALAS constate d'ailleurs certaines attentes généralisées, qui sont de 5 ordres :

1. *Le garage : garer sa voiture dans une société où la mobilité est une valeur centrale.*
2. *Les placards : entreposer les innombrables objets que nous achetons dans une société de consommation.*
3. *La terrasse : faire entrer la nature dans son logement.*
4. *Les préoccupations environnementales : faire des économies d'énergie.*
5. *Des capacités d'évolutivité : pouvoir modifier son logement au gré de ses envies et selon les nécessités de la vie.*

## Conclusion

Le travail d'Yvonne BERNARD mettait en avant l'impact des grandes transformations sociétales sur la relation entre modes de vie et habitat : ses prévisions étaient d'ailleurs le plus souvent justes. Les tendances se sont pour la plupart poursuivies de manière constante. Il paraît en revanche plus compliqué de prendre en compte les aspirations émergentes spécifiques à un groupe social défini en se basant sur un simple comportement précurseur : celui des cadres, par exemple, semble aujourd'hui difficilement extrapolable à l'ensemble de la société. De ce fait, la généralisation des tendances est davantage hypothétique et moins prospective.

Notons également que des phénomènes tels que la montée en puissance des nouvelles technologies et leur généralisation dans la vie quotidienne des Français et des Européens n'avaient pas été envisagés.



Logement en bande à deux niveaux, Bologne. © Pech N./Agence d'urbanisme de Lyon.

<sup>1</sup>Eleb M., « Les évolutions de l'habitat et des modes de vie aujourd'hui : lancement de la réflexion prospective 'Habitat 2022' », *Union sociale pour l'habitat*, 2008, 10/10/2008.

# Le logement collectif vu de l'intérieur: l'exemple du Grand Paris

**Si l'influence des modes de vie sur l'habitat est observable, sous des modalités diverses, partout en Europe, l'étude des intérieurs franciliens apporte un éclairage singulier.**



Salle d'eau dans un grand ensemble à Pantin (53-57). © D.Honegger et A. Rémondet, arch. (doc. IFA)

## Associer architecture et transformations socio-culturelles

Sabri BENDIMERAD, Architecte, et Monique ELEB, sociologue, sont les commissaires scientifiques de l'exposition ***Vu de l'intérieur—habiter un immeuble en Ile-de-France, de 1945 à 2010***, commandée par l'Ordre des Architectes d'Ile-De-France. L'idée de départ était de fournir un travail sur l'évolution des modes de vie à travers un œil architectural. Très enthousiastes à l'idée de pouvoir montrer une architecture soucieuse des modes de vie en lien avec l'habitat, S. BENDIMERAD et M. ELEB proposèrent de travailler sur le point de vue intérieur de l'habitat en accompagnant la recherche documentaire d'un travail de visites d'immeubles parisiens et franciliens.

L'objectif dépassait celui d'une simple exposition photographique : il s'agissait

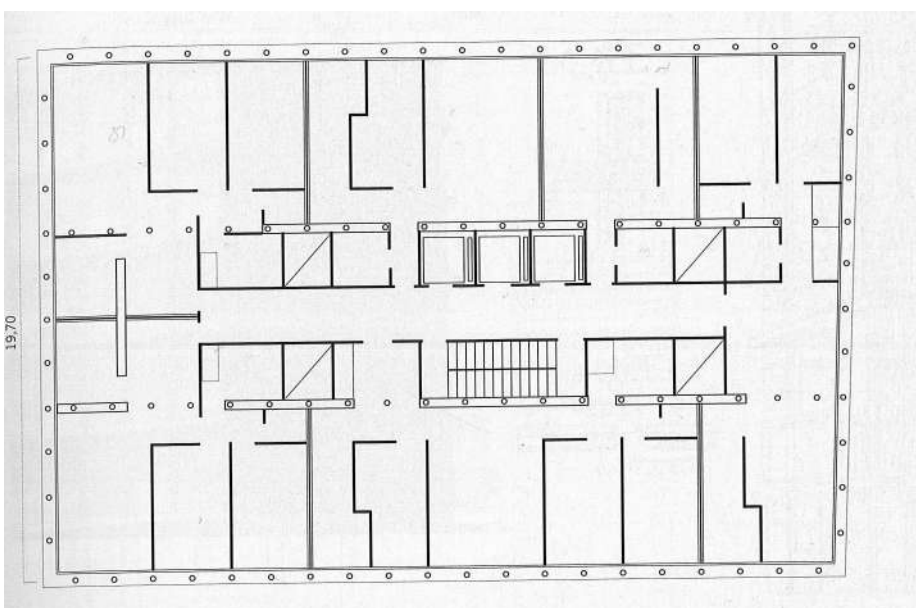
de mettre en exergue une multitude de matériaux (plans d'origine, plaquettes publicitaires...) dans le but de pouvoir confronter l'évolution de la conception architecturale à celle des modes de vie dont les réalités ont été recueillies par le travail de visites. Il s'agissait donc d'un exercice novateur qui invite à questionner la prise en compte architecturale des évolutions socio-culturelles, et inversement, de mesurer l'influence des évolutions de modes de vie sur les théories et conceptions de l'architecte selon la période.

## La salle de bain

Alors que l'exposition montre les matériaux de manière chronologique, S. BENDIMERAD nous présente ici le travail de visite par thématique afin d'en dégager les évolutions à travers différentes périodes. La salle de bain est la pièce qui, comme la cuisine, a connu le plus de transformations en soixante-cinq ans.

Dans les années 1950, les appartements des grands ensembles typiques de l'époque révèlent une salle de bain avec bloc-douche à l'accès acrobatique assorti d'un bidet (Pantin, Dennis HONNEGER). Au même moment, en France, 6% des ménages seulement possèdent une salle de bain, contre 98% de nos jours : un choix très moderne alors que la salle de bain appartient encore au domaine du luxe. Selon S. BENDIMERAD, de nos jours encore, c'est bien la maîtrise d'ouvrage sociale qui est à la pointe de l'innovation.

Au-delà de son évolution intérieure, la



Plan de la tour Croulebarbe (1961). © A.Croulebarbe, arch. (doc. AMC 117)

salle de bain a également changé de place dans l'appartement au fil des décennies. Jusqu'au milieu des années 1950, l'appartement est organisé autour de trois parties : publique, privée, et réservée aux services. C'est par la suite que la rationalisation du logement le conduit à être organisé sur une dichotomie jour/nuit. Cette organisation deviendra le standard même pour des constructions atypiques comme la tour Croulebarbe, qui est considérée comme le premier gratte-ciel de logements construit à Paris (E. ALBERT, 1961).

Plus tard, la notion d'hédonisme prend tout son sens dans une salle de bain où l'attention est portée sur le détail et l'extérieur : des fenêtres ouvrent l'espace personnel sur le monde, d'autres permettent de ventiler la pièce, y compris pour des opérations de logements sociaux (B. PAURD, Vitry-sur-Seine, 1993).

Aujourd'hui, la salle de bain est revenue au centre de l'appartement ce qui contraint à travailler sur les couleurs, plutôt que sur le jeu de lumière. Elle est appelée en outre à s'agrandir pour une question de mobilité : certaines normes relatives aux personnes à mobilité réduite sont à l'origine d'une tendance à la médicalisation de l'accès à la salle de bain, et le cahier des charge contraint pour l'instant la conception architecturale qui ne s'est pas encore tout à fait emparée de la question.

## La cuisine

Dans les années 1950, la cuisine est meublée et relativement peu équipée. C'est assez différent du standard imaginé par SCHÜTTE-LIHOTZKY en 1926 en créant la première cuisine intégrée, ancêtre des produits IKEA. Pour les grands ensembles notamment (J. LABOURDETTE, Sarcelles), la cuisine est encore meublée mais on peut y manger.

C'est au cours des années 1960 que l'on voit le standard des grands immeubles se doter de cuisines intégrées, en second jour, avec le coin-repas en avant. Cette cuisine fait généralement 2,10m de large : 60cm d'équipement, et 1,50m de giration du fauteuil.

Les années 1970 sont marquées par la fin des tours suite à un nouveau décret interdisant la construction d'immeubles de grande hauteur. On voit alors certaines pièces comme le cellier disparaître des cahiers des charges.

La cuisine connaît dans les années 1980 quelques expérimentations qui visent à la déplacer au sein de l'espace du logement, notamment en position centrale afin de l'inclure à part entière dans les affaires quotidiennes du ménage. Une réalisation célèbre de Jean NOUVEL à Saint-Ouen rend compte de cette cuisine semblable à une serre vitrée au centre d'une pièce principale. La distribution et l'ouverture de la cuisine sur l'espace deviennent les enjeux principaux de l'habitat moderne.

Aujourd'hui, deux tendances s'opposent. Selon les chiffres de

l'IFPEA, la moitié des cuisines actuelles sont fermées et l'on peut constater une certaine demande sociale de besoin de fermeture.

## La variété des types

On observe de 1945 à nos jours, une certaine évolution des types de logements proposés. L'habitat intermédiaire, par exemple, permet de répondre aux problèmes de l'étalement urbain, en conciliant une demande sociale d'intimité avec une nécessaire densité. Suite aux critiques des grands ensembles des années 1960, certains architectes proposent d'autres manières de construire des logements, en combinant des formes à la fois collectives et individuelles d'habitat.

## Flexibilité d'usage

L'organisation tripartite public-privé-services constitue vraisemblablement une demande sociale des habitants français, mais cette organisation est modulable. Par exemple, l'ouverture d'une pièce par rapport aux autres permet d'optimiser de manière savante la perception de l'espace et de ses usages. Le séjour est trop



Une cuisine à Sarcelles à la fin des années 50, © J.H. Labourdette et R. Boileau, arch. (doc. CDD)

souvent conçu afin d'être une pièce centrale et distributive alors que l'intimité est de plus en plus à prendre en compte.

### Habiter en hauteur

Les années 1960 nous ont légué bon nombre de constructions en hauteur destinés à la mixité de logements et sociale, voire d'équipements. A Ivry-sur-Seine, Renée GAILHOUSTET propose un système novateur et intéressant d'organisation de l'habitat en « semi-duplex ». Cette disposition donne une sensation de hauteur grâce à l'escalier intérieur, et permet d'optimiser la vue sans avoir le désagrément d'un logement à double-hauteur, difficile à chauffer et à ventiler. Ce type de logement offre le plaisir de la vue tout en donnant la possibilité de se soustraire au regard des autres.

### Habiter en rez-de-chaussée

La problématique de l'habitat en rez-de-chaussée est essentiellement liée à celle de l'intimité et de l'invasion de l'extérieur. La solution courante consiste à reculer le logement de la rue par l'intermédiaire de terrasses ou de jardins, mais il s'agit également de concevoir une certaine manière de distribuer les logements : un portail pouvant par exemple ne distribuer que deux logements. L'idée est de pouvoir créer une certaine forme de voisinage tout en autorisant une importante générosité des vues sur l'extérieur.

### Modulabilité intérieure

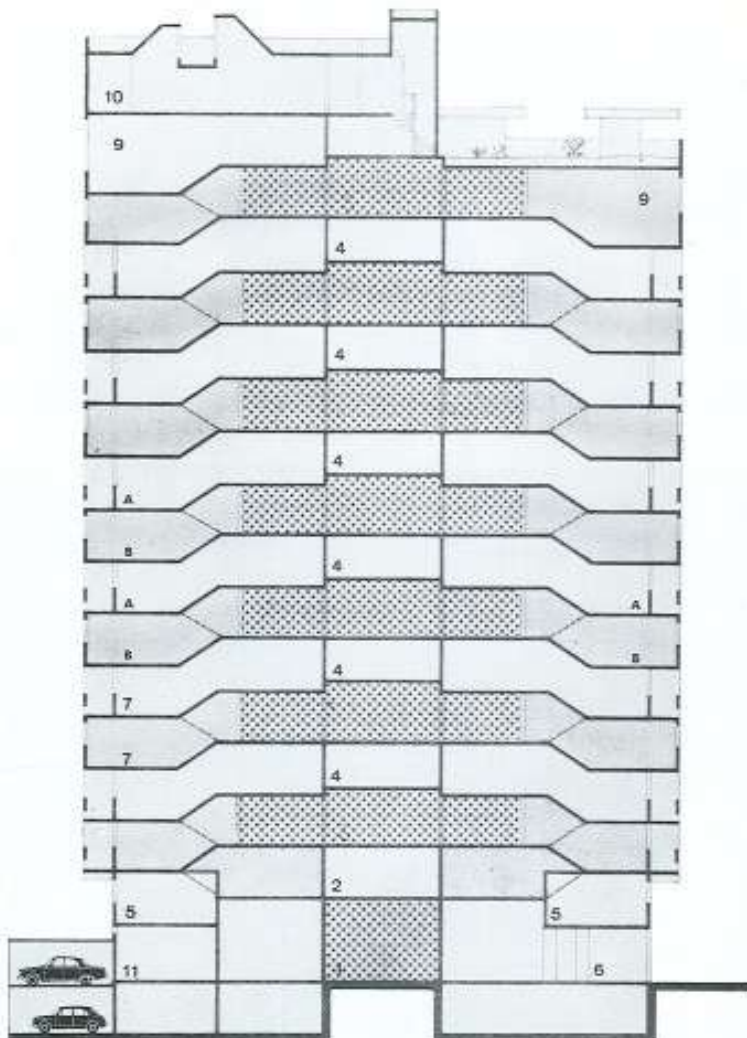
Nous l'avons vu, il existe une demande grandissante d'adaptabilité du logement aux modes de vie. Certaines réalisations architecturales proposent des appartements modulables de manière à pouvoir transformer les pièces selon le besoin. Par exemple, le

séjour peut être aménagé en chambre, ou vice-versa. Des parois ouvrables donnent une sensation de grandeur, alors que la mobilité intérieure par une distribution multiple permet une appropriation nouvelle de l'espace habité. Certains exemples dévoilent, d'appartement en appartement, de telles nuances dans l'organisation de l'habitat, et mettent en lumière la capacité architecturale actuelle à permettre à l'habitant d'adapter lui-même son logement à ses modes de vie.

### Vers un nouvel art d'habiter?

L'architecte évolue actuellement dans une époque très complexe, contrainte à la fois par le besoin de modernité et par une culture en place qui résiste aux techniques novatrices. Or, la complexification de la société bouscule les manières traditionnelles de concevoir l'habitat par approche « familiale » et crée de nouvelles cultures de l'habiter. De nouveaux besoins apparaissent et constituent une demande d'innovation. Les jeunes adultes, par exemple, vivent beaucoup en collocation, et la norme actuelle est de considérer ce phénomène comme relevant de simples contraintes économiques. En réalité, il s'agit d'une nouvelle manière d'habiter qui concilie espace partagé et intimité ; de là peut jaillir une nouvelle forme d'habitat standard.

Cela nous mène à une question fondamentale, qui s'étend à l'échelle de la ville : **comment réaliser une cohabitation à la fois créatrice de lien social et préservatrice d'intimité ?** Une première réponse tend à promouvoir l'élargissement des surfaces, sachant que la surface standard d'un logement « trois pièces » est demeurée de 65m<sup>2</sup> durant les trente dernières années. Une autre posture propose de travailler sur l'extérieur, sur les terrasses par exemple : tout prolongement possible devient alors une pièce potentielle. Enfin, certains entrevoient la « neutralisation » du logement comme solution, c'est-à-dire une indifférenciation des pièces en termes de qualité pour permettre une plus grande flexibilité d'usage. D'une manière générale, l'architecte doit réinvestir l'intérieur du logement.



Les semi-duplex de la tour Raspail (1968) © R. Gailhoustet, arch.



« L'art d'habiter français », comme l'on disait au 18<sup>e</sup> siècle, est à mettre à jour, sinon à réinventer.

**Question : Quelle est votre position sur la question des normes et leur impact sur la création des formes et le développement urbain?**

S. BENDIMERAD: « *Le problème en France est qu'il y a une accumulation de normes qui mène à une superposition des textes. Malheureusement, cela crée parfois des contradictions qui n'ont pas beaucoup de sens, entre l'acoustique et le thermique, par exemple. Il y a aussi un phénomène de surreprésentation de certains groupes sociaux, comme avec les personnes en fauteuils roulants par exemple, alors qu'il y a beaucoup de manières différentes d'être handicapé. Il y a une sorte de travail de simplification qui s'effectue.*

*Ce qui me semble dangereux, c'est la compréhension du développement durable trop restreinte aux problématiques thermiques et énergétiques. Or, un logement durable ne se résume pas à cela. On a oublié certaines caractéristiques liées au confort, je pense aux placards, au cellier, etc. Il s'agit de ne pas maltraiter les gens juste afin d'économiser 3m<sup>2</sup>. Il en résulte des difficultés d'appropriation du lieu. On peut faire beaucoup de choses sur 3m<sup>2</sup>. »*



Balcons, pièce de vie, Helsinki. © Pélot V./Agence d'urbanisme de Lyon.



Logements individuels denses, Vénissieux. © Cauhape B./Agence d'urbanisme de Lyon.

# Tenter l'habitat intergénérationnel et éco-responsable : le concept « Récipro-Cité® »

**Architecte franco-allemand, P.S. RHEINERT nous présente un concept original d'habitat intergénérationnel et éco-responsable qu'il développe actuellement dans l'agglomération lyonnaise sur la base de son parcours européen.**

## Mettre les « énergies positives » au cœur du logement

La France souffre d'une forte métropolisation qui consomme l'une de ses plus grandes richesses : ses villages et petites villes. Le travail des urbanistes est très focalisé sur le développement urbain des grandes villes et l'architecte est de plus en plus contraint par une inflation de normes (accessibilité, sécurité, thermique). Pour Patrick Stefan RHEINERT, la conception du logement, et plus généralement des lieux de vie, doit s'attacher davantage aux « énergies positives » qui les composent : les personnes qui y vivent, dorment et travaillent. Nos états-providence ont trop réglementé l'accueil, la bienveillance et la générosité, et les ont rendus souvent inhumains. Or, il existe un grand potentiel humain qui ne

demande qu'à être redécouvert. Il s'agit de nous redonner, dans le cadre qui nous touche le plus, la chance « d'ouvrir nos cœurs et nos espaces pour un nouveau vivre-ensemble ».

## Quelques exemples issus du contexte allemand

L'objectif des séances de « Repères Européens » est de s'enrichir des pratiques des pays voisins. Fort de son expérience allemande, P.S. RHEINERT ne conçoit pas de modèle allemand par opposition à un modèle français : il propose de s'inscrire dans une approche biculturelle en considérant les deux cultures dans toutes leurs similitudes. Par exemple, selon une enquête européenne réalisée auprès d'un échantillon de chaque nationalité, les préoccupations en matière de qualité de vie sont très semblables. Des deux côtés du Rhin,

les attentes à l'égard la vie sont également très similaires (source : OPASCHOWSKI -REINHARD « Vision Europe – d'une communauté économique vers une communauté de valeurs »).

P.S. RHEINERT nous présente une sélection de réalisations allemandes qui englobent des pratiques novatrices quant à la prise en compte du vivre-ensemble architectural.

## L'habitation engagée

En termes de logement, comme de manière générale, nous devons renouer avec la nature de façon à sortir de l'impasse environnementale actuelle. L'exemple de l'éco-quartier Vauban montre l'importance de la conception d'un habitat proche de la nature, sur le plan de l'environnement, mais aussi la considération d'aspects relevant de la santé publique et des liens sociaux, facilités par un nouveau rapport entre nature et bâti à travers la réappropriation des lieux et une nouvelle vision des usages.

Le quartier Vauban présente en outre de nombreux aspects innovants : la valorisation des modes de transport doux, l'entretien écologique d'espaces verts, le traitement des eaux pluviales, ou encore la mise en place de systèmes de captage d'énergie solaire, l'utilisation de matériaux naturels et leur réutilisation de façon intemporelle, voire contemporaine, essentiellement le bois et la terre.

Enfin, l'accent est mis sur l'importance du dialogue entre les âges, avec des programmes d'accueil en maisons intergénérationnelles, où se côtoient



Quartier Vauban, Fribourg, Allemagne. © Gaget C./Ag. Urb. Lyon

les plus jeunes et les anciens : les « Mehrgenerationshäuser », centres de jour intergénérationnels, développés par le gouvernement MERKEL.

### La coopérative Wagnis (depuis 2000)

En Allemagne, un mouvement récent (depuis 2000) de créations spontanées de coopératives d'habitants, telles que « Wagnis » à Munich, tend à promouvoir une organisation commune du logement. Le collectif des habitants est propriétaire de sa résidence, chaque ménage est cependant locataire de ses murs. Il s'agit d'une « prise en main » de l'habitat par ses habitants, depuis la construction, jusqu'à l'exécution des tâches quotidiennes, et la promotion de la vie sociale de la résidence et du quartier.

« Wagnis 3 » comporte une centaine de logements qui sont dotés d'une technologie moderne en matière de production et de stockage d'énergies. La particularité tient essentiellement du fait que chaque habitant est un acteur de la vie collective du logement coopératif : définition des tâches faites à tour de rôle, prise en charge de la décoration des espaces collectifs et, au départ, une participation financière mensuelle complémentaire de 2€/m<sup>2</sup> pour parer à toute éventualité de panne énergétique, etc.

### Le Sun Haus (2009)

Cet exemple situé à Aix-La-Chapelle (Aachen) constitue une tentative d'habitat intergénérationnel en autopromotion et en copropriété. Il dévoile notamment la complexité rencontrée dans l'établissement de programmes intergénérationnels réalisés en autopromotion: le non-renouvellement des habitants finit souvent par atténuer la mixité des âges. Le Sun Haus rencontre également certaines difficultés liées au voisinage au sein de la copropriété : des règles et des chartes de copropriété trop rigoureuses mènent souvent à des conflits entre les voisins, aggravés par la difficulté de faire cohabiter des propriétaires coopérant avec des locataires parfois moins soucieux des règles communes. L'autogestion en copropriété est ternie par le fait que le niveau d'implication peut être très différent, entre la majorité des habitants et quelques « meneurs » très engagés.

### « Schammat-Dorf » (1980)

Près de Trèves, une opération d'une centaine de logements organisés en 10 hameaux était à l'origine uniquement composée de logements locatifs. A l'époque de la construction du quartier, un des bailleurs a souhaité expérimenter une nouvelle forme d'habitat collectif en offrant un cadre s'inspirant du village, incitant notamment les locataires à prendre en charge cette vie « villageoise ».

Au fil du temps, les trajectoires résidentielles et économiques ont amené certains des locataires à vouloir acheter leur logement plutôt que de déménager. En effet, ils ne remplissaient plus les critères de ressources pour prétendre au logement social. Ces « nouveaux » propriétaires ont souhaité que leurs logements leur restent accessibles, même à un âge avancé. Dix ascenseurs qui, à l'origine, n'étaient pas prévus (un parcours résidentiel devait permettre aux locataires des étages d'obtenir un logement identique au rez-de-chaussée pour parer aux situations de handicap) ont donc été installés, demandant un investissement et des frais d'entretien nouveaux et importants.

Ce village est animé par un « petit Maire », garant de la cohésion et du bien-vivre ensemble. Les enfants et les personnes âgées bénéficient ainsi d'un « voisinage de bienveillance ». Un appartement est même équipé pour accueillir les habitants touchés par la maladie d'Alzheimer. Le « Schammat-Dorf » est un exemple de réussite intergénérationnelle où certaines familles occupent parfois plusieurs logements sur quatre générations.



Petit collectif résidentiel, Grenoble. © Sabaterie G./ Agence d'urbanisme de Lyon.



©Récipro-Cité, Vue coté jardin, Agence Rheinert

## Le concept de Récipro-Cité®

En tant qu'architecte-urbaniste, P.S. RHEINERT est parti d'un questionnaire sur l'organisation du voisinage et la possibilité de l'améliorer en créant des espaces de vie conviviaux entre les logements. L'idée principale est de réaliser un habitat collectif sous forme de petite résidence, plutôt en périurbain, dont les logements sont desservis par des « éléments charnières » comme des terrasses ou des jardins. Les parkings sont végétalisés et plus tard facilement convertibles en jardin. Un pôle d'accueil, à l'entrée de la résidence, fait le lien avec le quartier, et l'on accède aux logements par les terrasses extérieures après avoir emprunté la rue intérieure.



Bedzed, éco village, banlieue de Londres. © Sabaterie G./Agence d'urbanisme de Lyon.

Cette organisation de l'habitat tente de répondre à de nombreuses demandes, notamment sociales comme celles que nous citons plus haut. Elle permet à la fois l'intimité du logement grâce aux qualités d'isolation et sa proximité aux espaces verts (jardins familiaux). Le lien social est ainsi programmé au sein d'une organisation astucieuse des espaces (publics, semi-publics et privés) accueillants et fondateurs d'un voisinage actif et harmonieux.

## Le voisinage accompagné

Un tel concept est toutefois difficile à mettre en place. Dans nos sociétés actuelles, le voisinage est souvent vécu comme une contrainte et lié à des expériences négatives. L'idée de Récipro-Cité® est de promouvoir le potentiel positif du voisinage en termes de bien-être et de sécurité notamment. Pour accompagner ce changement, un animateur-gestionnaire est prévu. Il met en place les conditions de ce « voisinage actif » entre les résidents afin qu'ils s'approprient l'espace et deviennent progressivement acteurs de leur habitat et de leur résidence.

## Vivre en harmonie avec la nature

Dans le souci de vivre en harmonie avec la nature, le concept Récipro-Cité® se veut également éco-responsable. Or, à l'instar des Bâtiments à Basse Consommation, l'idée d'éco-responsabilité est très complexe à mettre en œuvre pour être réellement efficace.

Le rôle de l'animateur-gestionnaire présent sur place sera aussi d'informer et de montrer l'exemple.

Il y a donc une phase d'apprentissage à prendre en compte, notamment par l'expérimentation, qui démontrera qu'un comportement éco-responsable améliore au final le pouvoir d'achat pour chaque résident.

Dans cette lignée « éco-logique », l'architecture demeure simple et compacte, l'accent étant principalement mis sur les espaces entre les logements, les terrasses et les escaliers d'accès. Un parcours de santé et des jardins familiaux sont prévus et accessibles à toutes les générations afin de générer un lien social ancré dans un milieu naturel.

## Humanisme

De nombreux aspects reposent sur la notion de convivialité et tentent d'offrir un équilibre entre le bien-être personnel et l'utilité auprès d'autrui. Un système de garde d'enfant est par exemple développé, ainsi qu'un soutien scolaire, alors qu'un espace de partage intergénérationnel est prévu. Il permet le maintien de personnes âgées à domicile.



©Récipro-Cité, plan de masse idéal, Agence Rheinert

Une nouvelle image est aussi à forger : celle du logement social. Le modèle « Récipro-Cité® » est potentiellement susceptible d'accueillir du logement social avec l'idée que chaque individu puisse accéder à un mieux vivre ensemble, quelle que soit sa situation sociale, dans un cadre « beau à vivre ».

### Un habitat flexible

L'habitat est conçu de manière à susciter le partage intergénérationnel. Les appartements (T1 à T4) peuvent répondre aux aspirations de tous, du ménage monoparental au couple de jeunes adultes avec ou sans enfants en passant par la colocation de jeunes ou de personnes âgées au rez-de-chaussée. L'idée est de créer des espaces de partage dès la sortie du logement. Ainsi, les terrasses d'accès sont des lieux de vie interactifs et d'usages multiples, notamment de rencontre quotidienne pour tous.

### Construire le vivre ensemble

En somme, le concept de « Récipro-Cité® » s'inscrit dans une démarche qui dépasse le simple travail de conception architecturale pour s'intéresser à ce que sont les vrais espaces de convivialité. D'une certaine manière, favoriser le voisinage actif au sein de l'habitat est une façon de concevoir l'idée de réciprocité comme une solution possible face aux problèmes de solitude, d'éducation, mais aussi du vieillissement de la population, des difficultés d'accès au logement et, de façon plus globale, de la baisse du pouvoir d'achat.

On peut au final décliner ce concept en trois métiers :

- L'ingénierie sociale: en fonction de la demande territoriale et des accords avec les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales, inciter les habitants à prendre en main le vivre-ensemble.
- Le montage d'opération immobilière : réunir la collectivité locale, l'Etat, le bailleur social, le promoteur privé et construire ensemble une résidence dans des lieux qui le permettent.
- L'accompagnement de maîtrise d'ouvrage : faire en sorte de répondre aux besoins des futurs habitants.



©Récipro-Cité, rue intérieure, Agence Rheinert.

**Question: Est-ce que cette démarche pourrait fonctionner avec une forme d'habitat individuel un peu plus dense que celui ici présenté ?**

P. RHEINERT: Voilà une question qu'on me pose souvent. Est-ce qu'on peut faire une opération « Récipro-Cité® » en ville ? Oui, on peut compenser une plus grande proximité souhaitée, par des moyens efficaces de « refuge », ce dernier ne devant pas être confondu avec l'isolement. Le challenge aujourd'hui, c'est effectivement la densification. Le sentiment de vivre dans son jardin est possible en ville. La végétalisation de bâtiment ne doit pas être ou devenir une mode de « bobos ».



Maisons individuelles regroupées, Breda. © Bouillot D./Agence d'urbanisme de Lyon.

## L'exemple de « grünboX® »

Ce concept est né du travail d'études réalisé sur les éco-résidences « Récipro-Cité® » et en constitue un prototype constructif et social à petite échelle.



ZAC Rives de Blossnes, Chantepie, Rennes. © Sabaterie G./Agence d'urbanisme de Lyon.

Le premier immeuble a été livré début 2011, à l'entrée du village de Vaulx-en-Velin, et fait partie des dernières réalisations exemplaires de l'Agence RHEINERT qui s'y est d'ailleurs installée. Elle cohabite de façon conviviale avec des entreprises de services : Cabinet de recherche acoustique, conseil pour laboratoires pharmaceutique, start-up informatique...

L'idée est de créer des lieux de vie intégrant les préceptes du bien-vivre ensemble de « Récipro-Cité® ». En outre, GrünboX® propose :

- la convertibilité (des bureaux en logements et vice-versa),
- des locaux abordables, notamment grâce aux faibles charges (autogestion, voisinage actif...),
- un taux avoisinant les 100 % pour la revégétalisation de l'assiette foncière après la construction,
- des facilités particulières de développement pour les entreprises, la zone étant inscrite en zone franche urbaine.

Deux nouveaux programmes attendants seront livrés en 2013, un pour des bureaux et l'autre pour des logements en accession à la propriété. Grâce à des recettes de communication, ce dernier vise l'objectif « zéro charges » de l'immeuble en ce qui concerne les frais d'assurance, l'arrosage et l'énergie consommée par les parties communes, y compris la buanderie. Un excédent sera peut-être même utilisé pour la fête des voisins, le jour de l'Assemblée Générale de la copropriété.

Grâce à l'expérience de « Récipro-Cité® », le projet « GrünboX® » s'appuie sur un accompagnement des acquéreurs et futurs voisins : en les réunissant dès la signature de la réservation, on évite le "Blitzkrieg" du jour de leur emménagement ou de l'Assemblée Générale de la copropriété. Tout comme l'éco-responsabilité, le « bon » voisinage s'accompagne et se réapprend. Même les plus critiques avoueront que deux égoïstes coopérants s'en sortent mieux que deux égoïstes isolés.

### Questions

#### **Vous insistez sur l'importance de la nature ? Pourquoi ?**

*La nature permet de recentrer l'homme qui s'est perdu dans un délire de consommation (d'énergie, d'espace, d'objets). Il est nécessaire et urgent de ralentir cette tendance à l'hyper-consommation, à l'hyper-activité... qui n'est bonne ni pour lui, ni pour la planète.*

*La contemplation du jardin « Terre », de cette nature qui doit être autour de nous, me paraît être la bonne méthode pour créer plus de sérénité, plus de créativité. Elle permet de rester ce que nous sommes, partie intégrante d'un écosystème en perpétuel mouvement qui a moins besoin de l'homme que nous de lui.*

*C'est une question de choix : disparaître, survivre, ou bien... vivre. Pour ma part et pour les générations qui vont me suivre, je choisis la dernière option. L'exemplarité est nécessaire et j'essaie de la traduire le plus possible, dans mes réalisations.*

#### **Quels sont les espaces végétalisés aménagés autour de cet immeuble ?**

*Ma devise est que 100 % de la surface du terrain redevienne paysagée et au maximum végétalisée après la construction. Pour la GrünboX® déjà livrée, nous avons même atteint 102 % car tous les bancs de fenêtres des bureaux sont végétalisés, ce qui permet d'obtenir ce cumul. Il s'agit aussi d'apporter du « naturellement beau » et d'assainir l'atmosphère de nos lieux de vie, notamment des bureaux, par la présence des plantes : un air purifié et suffisamment humidifié !*

*Les parkings sont végétalisés, les jardins, terrasses, toitures et clôtures le sont également, donc au total...plus de 100 %.*

*Sur les deux nouveaux projets, nous avons prévu d'aller encore plus loin : les façades de la « boîte verte » (traduction de la GrünboX®) seront partiellement végétalisées. Nous allons appliquer aux façades différentes structures de support afin que les plantes puissent grimper à partir du sol naturel. Donc pas de systèmes complexes sur le principe mis en œuvre au Quai Branly à Paris (certes très beau), mais une solution simple et durable.*

## Conclusion

Les évolutions des modes de vie impactent notre relation à l'habitat sur le long terme.

Les travaux, observations et témoignages relevés en France font écho aux réalités observables dans d'autres contextes nationaux dont P.S. RHEINERT nous a ici donné un aperçu à partir de son expérience franco-allemande.

A l'échelle européenne, de nombreux enjeux émergent et font actuellement l'objet de recherches et de projets innovants : les questions énergétiques notamment, dont la sociologue Hélène SUBREMON étudie les répercussions sur les manières d'habiter dans différents pays.

Cette séance aura permis de brosser un premier portrait de ces tendances de fond, aussi bien en France qu'en Europe.



*Eco-interstice, Paris 20ème. © Serra L./Agence d'urbanisme de Lyon.*

Rédaction :  
**Quentin Baillon**, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise,

Equipe projet :  
**Patrice Berger**, directeur des activités internationales  
**Richard Nordier**, Chargé de mission  
**Véronique Pélot**, documentaliste  
**Quentin Baillon**, assistant d'études

**Agence d'urbanisme**  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise



18 rue du Lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03  
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83

Communauté urbaine de Lyon, Sepal, Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Villes de Lyon, Vénissieux, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Bourgoin-Jallieu, Tarare, Communautés d'agglomération Porte de l'Isère, du Pays Viennois, Communautés de communes du Pays de l'Arbresle, des Vallons du Lyonnais, de la Vallée du Garon, du Pays Mornantais, du Pays de l'Ozon, Syndicats Mixtes des Scot du Beaujolais, de l'Ouest Lyonnais, des Rives du Rhône, des Monts du Lyonnais, du Nord-Isère, Sud Loire, Val de Saône-Dombes, Symalim, CCI de Lyon, Chambre de Métiers, Sytral, Epora, Ademe, VNF, Caisse des Dépôts et Consignations, Opac du Rhône, Grand Lyon Habitat.

Directeur de la publication : **Olivier Frérot**

Réfèrent : **Patrice Berger** 04 78 63 43 09 [p.berger@urbalyon.org](mailto:p.berger@urbalyon.org)