

# AIX

## DEMAIN

# L'HABITAT DU FUTUR

07 MARS  
2019

17h-20h

CONSERVATOIRE  
DARIUS MILHAUD



Avec le cycle de séminaires prospectifs « **AIX DEMAIN, entreprendre le futur** » que j'ai initié avec les services (ville, AUPA, SPLA...) et l'élu(e) en charge de l'attractivité (Karima Zerkani Raynal), j'ai pour ambition d'imaginer la ville et les territoires de demain. Cette posture moderne consiste à proposer un nouveau modèle de développement en phase avec les grands enjeux sociétaux et environnementaux qui se profilent.

Bien évidemment, ce travail ne sera pas uniquement le fruit d'une seule réflexion « politique » aussi noble soit-elle, mais sera le résultat d'une dynamique plus globale associant les acteurs publics et privés, ainsi que l'ensemble des forces vives du territoire. C'est cette dynamique collaborative en phase avec les attentes des citoyens qui a porté la démarche d'attractivité que je souhaite pour le territoire, c'est elle qui permettra de faire émerger des idées neuves dans un monde en pleine mutation.

Dans cette ville - et ces quartiers - à « haute qualité urbaine » respectueuse du cadre de vie et de l'environnement, le logement et plus généralement l'habitat jouent un rôle essentiel. Préoccupation majeure de mes concitoyens et vecteur majeur d'attractivité, l'habitat contribue aussi à l'inclusion sociale, au fameux « **vivre-ensemble** » si souvent dévoyé. Toutefois, dans une société de plus en plus digitale et numérique marquée par la flexibilité et la mobilité, les modes « d'habiter » (les besoins) évoluent rapidement. Je souhaite donc mettre l'innovation au cœur des préoccupations, afin d'imaginer ensemble un habitat - et plus généralement un urbanisme - plus inclusif et résilient. **INCLUSIF**, car il devra s'adresser au plus grand nombre : classes moyennes, jeunes actifs, étudiants, ainsi que les seniors et **RÉSILIENT**, car il devra limiter et anticiper les effets du changement climatique.

**MARYSE JOISSAINS-MASINI**, maire d'Aix-en-Provence, président du conseil de territoire du pays d'Aix et président de l'AUPA.



© Photo : C. Martinez, Ville d'Aix

## L'HABITAT, UN FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ



© Photo : Ville d'Aix

Mobilisation, échanges, regards croisés sont les maîtres-mots de la **démarche d'attractivité** qui rassemble plusieurs acteurs publics et privés d'Aix-en-Provence et du Pays d'Aix.

La valeur ajoutée de ce travail collectif, au service de la qualité de notre offre, suppose également des temps de réflexion prospective.

L'AUPA, partenaire de la première heure de la démarche initiée par la Ville, pérennise le pilotage d'un séminaire, afin de nourrir les réflexions du comité d'attractivité, et également de chacun d'entre nous, pour anticiper les évolutions à venir.

L'habitat est fortement impacté par les évolutions technologiques et sociétales. C'est un sujet transversal qui suscite des attentes et questionne la capacité à séduire et à fidéliser sur le territoire. Durabilité et intergénérationnel sont la trame de cette seconde édition.

**L'attractivité d'un territoire, c'est l'affaire de tous !**

**KARIMA ZERKANI-RAYNAL**, adjointe au maire, chargée du marketing territorial et des relations internationales.

### « DES FORMES D'HABITAT INTERMÉDIAIRES »

Dans un contexte de vieillissement de la population, les seniors veulent rester chez eux le plus longtemps possible. Comment anticiper ce besoin, avant d'être en situation de crise, et de manière plus positive ? La parole à **SANDRA HOIBIAN**, directrice du pôle Évaluation et société du Credoc.



« La principale attente des français : se loger à un coût raisonnable. Viennent ensuite d'autres motivations liées au logement, comme le lien social, le rapport à l'environnement... Dans ce contexte, les

© Photo : S. Hoibian, Credoc

seniors souhaitent rester chez eux le plus longtemps possible, car les Ehpad ne séduisent pas.... L'une des pistes attendues: proposer des formes d'habitat intermédiaire. C'est le cas des **résidences autonomie** (120 000 personnes concernées, contre 700 000 pour les Ehpad). À mi-chemin entre le domicile et l'établissement pour personnes âgées dépendantes, elles sont constituées de logements non médicalisés. Il y a également le **béguinage**, comme alternative à la maison de retraite. Une forme d'habitat groupé avec des espaces communs, pour favoriser le lien social. Des familles d'accueil existent aussi pour les personnes âgées. Ces réponses varient en fonction du niveau de participation des individus et de leur degré d'autonomie. »

## L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL, UN MODÈLE DÉJÀ PRÉSENT DANS LE PAYS D'AIX

### FAMILLE & PROVENCE

est une entreprise dont l'axe principal s'articule autour de la notion du « **bien vivre ensemble** ».

En tant que bailleur social, nous travaillons depuis de nombreuses années sur l'intergénérationnel. Notre engagement se tourne davantage encore vers l'innovation sociale en créant du lien entre les habitants que nous logeons, et notamment du lien intergénérationnel. Pour cela, une Direction de l'innovation sociale ainsi qu'un Fonds de dotation famille & Provence, ont été créés en vue d'affirmer cet axe stratégique.

Nous venons d'ailleurs d'inaugurer **L'Art du Temps**, une résidence située à Aix-en-Provence, dans la ZAC de la Haute Duranne. Un projet imaginé et réalisé pour que l'architecture soit le cadre d'un équilibre entre confort de vie, convivialité, intimité et pérennité. Nous avons œuvré avec les habitants, afin qu'il définissent eux-mêmes leurs usages. On y trouve par exemple des ruches et des espaces communs, comme une salle d'activité. Ce projet est labellisé « Bâtiment Durable Méditerranéen niveau or », pour son innovation sociale et technique.

**DAVID ROSANVALLON**, directeur Famille & Provence et **Marina BARTOLINI**, directrice de la maîtrise d'ouvrage.



© Photo : Famille & Provence

### API PROVENCE

est une association créée en 1990. Elle a pour objet l'accès au logement pour tous et développe dans le secteur du logement accompagné des opérations ciblant des publics vulnérables. La vulnérabilité s'entend au regard du contexte local et des besoins identifiés. Avec 2400 logements gérés dans les Alpes-Maritimes, le Var et le Vaucluse, un budget annuel de 16 millions d'euros et 160 salariés, API Provence est un acteur majeur du logement accompagné en Région Paca.

Sa vision **pluridisciplinaire** lui permet de répondre à des besoins territoriaux et d'adapter l'offre en fonction des



enjeux, sans privilégier un service plutôt qu'un autre. Cette capacité d'adaptation et d'innovation sociale est ancrée dans les gènes du conseil d'administration qui s'inscrit dans une démarche d'économie sociale et solidaire, avec une forte dimension entrepreneuriale. C'est dans cette logique qu'API Provence s'est positionnée sur le secteur immobilier dédié aux seniors avec le concept des résidences **API Seniors**, proposant une offre nouvelle avec un prix accessible et des services adaptés aux seniors. L'humain est au cœur du projet.

L'intergénérationnel ne se décrète pas. Cette démarche est intéressante et réalisable dans le cadre d'un projet intégré qui répond aux enjeux d'un territoire.

**MANUEL SMADJA**, directeur général API Provence.



## L'INTÉRÊT POUR L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL EST DE REMETTRE À L'ORDRE DU JOUR L'IMPORTANCE DU LIEN SOCIAL.



La parole à GUY TAPIE, sociologue et spécialiste de l'habitat contemporain. Il enseigne à l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux.

Élément primordial de la vie individuelle et collective, le « chez-soi », le domicile, le lieu de vie, l'habitat, ont des valeurs pratiques et identitaires majeures. En matière d'appropriation des **espaces de vie**, la sociologie a insisté sur le rôle d'un individu plus libre de ses choix, aux multiples expériences, aux désirs plus personnels, lié à des appartenances catégorielles (âge, sexe, classe, ethnie), à des différences de statuts (propriétaires / locataires) en fonction de trajectoires résidentielles plus complexes : au cours de sa vie on habite différemment. S'il est toujours question d'exclusion, de ghettos, de sans-abris, de personnes mal-logées, l'amélioration régulière du confort, la définition et l'application de normes exigeantes en matière d'équipement, de bien-être, d'habitabilité permettent à tous d'accéder à un logement de niveau équivalent, mais pas standardisé.

© Photo : G. Tapie



Depuis le tournant de la durabilité, les politiques publiques valorisent des principes vertueux : sobriété énergétique, attention à l'environnement, lutte contre le changement climatique. Les **éco-quartiers**, sont célébrés pour être économes en ressources naturelles. Des habitats originaux concilient une localisation urbaine et des qualités de la maison individuelle, proche des services, des lieux de travail pour limiter

les mobilités, en centre-ville ou dans les faubourgs, en lien avec des infrastructures de transports publics. Dans le langage des experts de l'urbanisme, c'est **allier densité et individualité**, une équation guère réceptive pour une partie de la population qui reste campée sur l'archétype de la maison.

La demande, dans la société française, s'est déplacée de besoins primaires vers d'autres plus sophistiqués. Ainsi se reposer, prendre du temps, affirme une approche hédoniste de la vie. Sur un autre aspect, c'est faire face à des angoisses collectives plus fortes (sur le plan des solidarités sociales, sanitaires, environnementales), dont la recherche de sécurité. En particulier, l'intérêt pour l'habitat intergénérationnel est de remettre à l'ordre du jour l'importance du **lien social**. C'est la conséquence de constats récurrents sur les sociétés contemporaines en matière de solidarité.

Dans des sociétés individualistes et matérialistes, l'envie sociale de ré-injecter du partage et du lien social passerait par une sociabilité élargie et une dynamique des échanges sociaux entre générations. Elles seraient des remparts contre une mise à l'écart ressentie et subie par les personnes âgées. Privilégier de tels liens est une intention majeure de programmes innovants conçus spécifiquement sur la **mixité générationnelle**.



© Photo : T. Salomon / Peabay

### LA RÉNOVATION PASSE PAR LE CHANGEMENT D'ÉCHELLE !

**THIERRY SALOMON** est vice-président et cofondateur de l'association **négaWatt**, qui regroupe plus de 1000 adhérents, dont plus de 300 experts de l'énergie. Il conseille à présent les entreprises et collectivités dans les secteurs de l'énergie et de l'habitat. Interview.

*La rénovation est l'un des grands enjeux de l'habitat de demain. Comment envisager un changement d'échelle en la matière ?*

Dans le cas de la rénovation, on est face à une énorme difficulté : ce n'est pas un produit standard, contrairement à la construction. Puisque chaque maison, chaque appartement est différent. Cela nécessite une réponse accessible et coordonnée par les **professionnels**, pour toucher le plus grand nombre et embarquer la majorité dans la transition. En somme, il nous faut faire de la haute couture pour le prix du prêt-à-porter, si on veut rénover en profondeur. Et changer l'image trop négative de la rénovation, car les enjeux énergétiques et climatiques imposent de faire en sorte que notre parc de logements atteigne rapidement le niveau **BBC rénovation** (label Bâtiment basse consommation, 50 kWh ep/m<sup>2</sup>/an). Autrement dit : diviser par 4 et plus la consommation en kWh/m<sup>2</sup>/an. Or, nous sommes aux balbutiements de la réponse

apportée. Des solutions multiples doivent être déployées sur les territoires.

*Pouvez-vous nous détailler ces options, pour une rénovation qualitative et accessible ?*

Le seul chauffage des maisons construites avant 1975 représente 10 % des consommations françaises d'énergie ! Soit 17 millions de résidences principales à rénover en priorité, à un niveau de performance BBC, si possible en une seule fois. Une première piste consiste à proposer, comme nous l'avons fait avec l'Institut négaWatt, une réponse de « **groupement d'artisans** », formés activement à la rénovation. Baptisé **Dorémi**, ce dispositif a été lancé en Rhône-Alpes depuis 2012 dans la Drôme, avec Biovallée. L'autre option consiste à organiser davantage d'industrialisation dans ce secteur, pour une rénovation en profondeur, préparée en atelier, avec de l'ingénierie d'intervention. Il faut créer les conditions d'un service rapide et simplifié. Avec un vrai métier de « rénovateur » à la clé. La rénovation doit devenir simple, rapide et économique comme un coup de fil ! Dernier axe clé : rendre plus attractif la rénovation : la positiver ! Pour qu'elle ne soit plus vue comme une contrainte, mais plutôt comme une opportunité. Il faut travailler sur ses bénéfices : confort, meilleure qualité de vie, coût, patrimoine.

## LA FORÊT ET LE BOIS LOCAL, RESSOURCES D'UN URBANISME DURABLE

ISABELLE DESMARTIN, directrice adjointe des **COMMUNES FORESTIÈRES PACA** nous explique l'importance de l'emploi de matériaux durables dans l'aménagement des territoires.

La forêt couvre plus de 50% du territoire régional, et le bois est un matériau écologique et une ressource renouvelable abondante. Forêt et bois peuvent opportunément contribuer aux objectifs de **développement durable des territoires** : préservation du cadre de vie, augmentation du nombre de logements sans étalement urbain, création d'emplois.

Les communes forestières accompagnent les élus locaux notamment dans leurs compétences d'aménageur du territoire et de maître d'ouvrage de bâtiments pour qu'ils intègrent la forêt et utilisent le bois local. Leur réseau regroupe près de 500 collectivités adhérentes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elles ont signé un partenariat en juillet 2018 avec l'agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance pour guider les territoires vers de nouvelles politiques de développement et d'urbanisme durables qui prennent appui sur la forêt et le bois.

> Plus d'infos : [www.ofme.org/communes-forestieres](http://www.ofme.org/communes-forestieres)



© OFME PACA

## SCOP GAUJARD TECHNOLOGIE

« *Le bon matériau, au bon endroit et dans la bonne quantité* », voici comment se développe la règle des trois B, règle directrice de la Scop Gaujard Technologie.

Tout d'abord elle défend la possibilité de redéfinir les critères définissant le **bon matériau**. Ressource peu énergivore et inscrite dans des boucles d'économie soutenable et solidaire. De ce point de vue il s'agit donc de replacer le matériau au **bon endroit**. C'est-à-dire comme ressource pour construire une autre manière d'habiter le monde, de percevoir son harmonie et de l'aménager durablement. Aussi cela induit de penser les **bonnes quantités**. Soit de saisir la capacité des milieux naturels à soutenir des modes d'exploitations durables et respectueuses de la biodiversité.

Ethique de l'environnement, prise de conscience de la place de l'être humain au sein d'une nature inter-reliée, la règle offre la mesure du chemin de conscience à parcourir pour accéder à la transition des sociétés contemporaines.

**BARBARARA CHEVALLIER** et **MATTHIAS CAMBRELING**, de Scop Gaujard Technologie



## HABITAT DU FUTUR À LA VORARLBERG : L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL SANDGRUBENWEG À BREGENZ

Par **DOMINIQUE GAUZIN-MÜLLER**, architecte

Cette opération pilote de 73 logements, située dans une ancienne friche industrielle, est le fruit des recherches d'un groupe de travail interdisciplinaire, qui s'est penché de 2005 à 2007 sur l'habitat du futur en intégrant les multiples facettes de la transition écologique. Le promoteur Hubert Rhombert et l'architecte Wolfgang Ritsch proposent ici les avantages d'un **logement personnalisé** dans un immeuble collectif entouré d'un espace vert.

La proximité du centre-ville permet aux habitants de profiter des services et commerces de proximité, des transports en commun et d'une piste cyclable, qui les relie en quelques minutes aux rives du lac de Constance. La forme organique des quatre immeubles et leur implantation en W dynamisent l'ensemble et évitent les vis-à-vis directs. À chaque étage, un balcon filant se transforme au nord en espace de distribution généreusement dimensionné et au sud en vastes loggias. Des volets coulissants en métal perforé apportent protection solaire et intimité, tout en animant la façade.

Grâce à de grands plateaux libres, Wolfgang Ritsch a pu adapter à ces logements collectifs la méthode de « **conception consciente** » qu'il applique à des maisons depuis 25 ans. Un espace partagé, la livraison de courses à domicile, un grand garage à vélos facilement accessible et deux voitures en autopartage favorisent un quotidien écoresponsable et des relations de voisinage conviviales.



La démarche de « **conception consciente** », inspirée de la Gestalt-Thérapie et de l'analyse transactionnelle, permet aux futurs habitants de concevoir avec leur architecte un plan répondant à ce dont ils ont « vraiment vraiment » besoin.

# LE LOGEMENT AU CŒUR DE NOUVELLES RÉALITÉS SOCIÉTALES ET ENVIRONNEMENTALES ?



“ V véritable creuset de diversité démographique, sociale, économique et culturelle, les villes - et leurs centres - ont connu d'importantes mutations au cours des dernières décennies: renforcement des inégalités et des spécialisations territoriales, éviction des classes moyennes et des jeunes familles des cœurs de métropole, vieillissement de la population, « AirbNbisation » des centres historiques...

Au-delà de ces problématiques sociétales, il est évidemment un enjeu majeur auxquels les villes seront confrontées à l'avenir : le **dérèglement climatique**. Outre la question vitale de la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la problématique de l'**adaptation** des villes au changement climatique (la résilience urbaine) doit s'imposer dans le débat public. Si la quasi-totalité de la communauté scientifique s'accorde sur l'acuité de cet enjeu, le « mode d'emploi » opérationnel reste à inventer.

Plus généralement, l'avenir des territoires et de leurs modes d'habiter pose question :

**Demain, le modèle périurbain sera-t-il encore dominant ou aura-t-on réussi une transition écologique et sociale qui réaffirme les centralités ?**

Comment réintroduire de la qualité urbaine pour «concurrencer» le couple «pavillon / voiture individuelle» ?

## Comment adapter les logements existants à la nouvelle « donne environnementale » ?

Comment privilégier un **urbanisme plus résilient** favorisant des usages et des pratiques plus apaisés (modes doux, mise en valeur de l'espace public...)?

Face à ces grandes questions de société, le logement (et plus généralement l'habitat) jouent un rôle crucial en matière d'inclusion environnementale, sociale et territoriale... Il est donc urgent de prendre en compte ces tendances émergentes dans la construction neuve, la planification urbaine et plus généralement au sein des politiques de l'habitat.

**SERGE LERDA**, directeur général de l'agence d'urbanisme Pays d'Aix-Durance (Aupa).

INFOS / INSCRIPTIONS > [www.aix-demain.fr](http://www.aix-demain.fr)

Réalisé par **Sans transition !**, avec l'Aupa et la Ville d'Aix-en-Provence.

Janvier 2019. La reproduction des photos et des textes est interdite sans autorisation préalable. Encart gratuit **Sans transition !** Provence n°15 .  
Ne peut être vendu séparément.

