



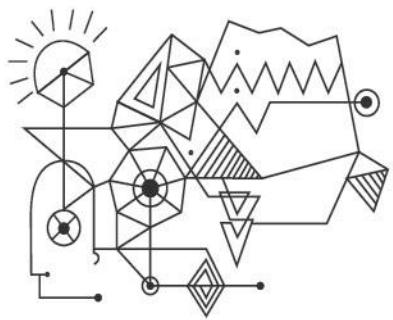
2019 - Présentation partenariat Linkcity – ville d'AIX - AUPA

## L'habitat de demain à Aix-en-Provence

linkcity



Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance



## Rappel de la démarche

### AIX DÉVELOPPE SON ATTRACTIVITÉ

La Ville d'Aix (Délégation au Marketing Territorial) a initié une démarche globale **D'ATTRACTIVITÉ** qui vise à améliorer le rayonnement de son territoire

#### SIX GRANDS OBJECTIFS :

Agir sur l'image et la réputation d'AIX

Accroître l'attractivité économique

Renforcer la place des nouvelles technologies et de la culture

Investir l'éducation du futur et faciliter les recrutements des métiers en tension

Renforcer les liens entre les acteurs socio-économiques

Développer le tourisme d'affaires

#### Des cibles identifiées:

Les entreprises

Les investisseurs

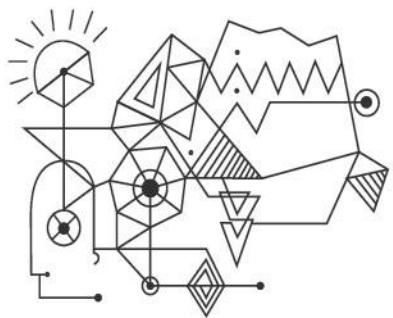
Les touristes

Les étudiants internationaux

Les actifs (25/44 ans)

Les classes créatives

Dans une société mondialisée et soumise à des mutations rapides, il devient de plus en plus important d'envisager les futurs possibles. La stratégie d'attractivité est à l'écoute permanente des **ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES**, susceptibles de changer radicalement les modèles de développement



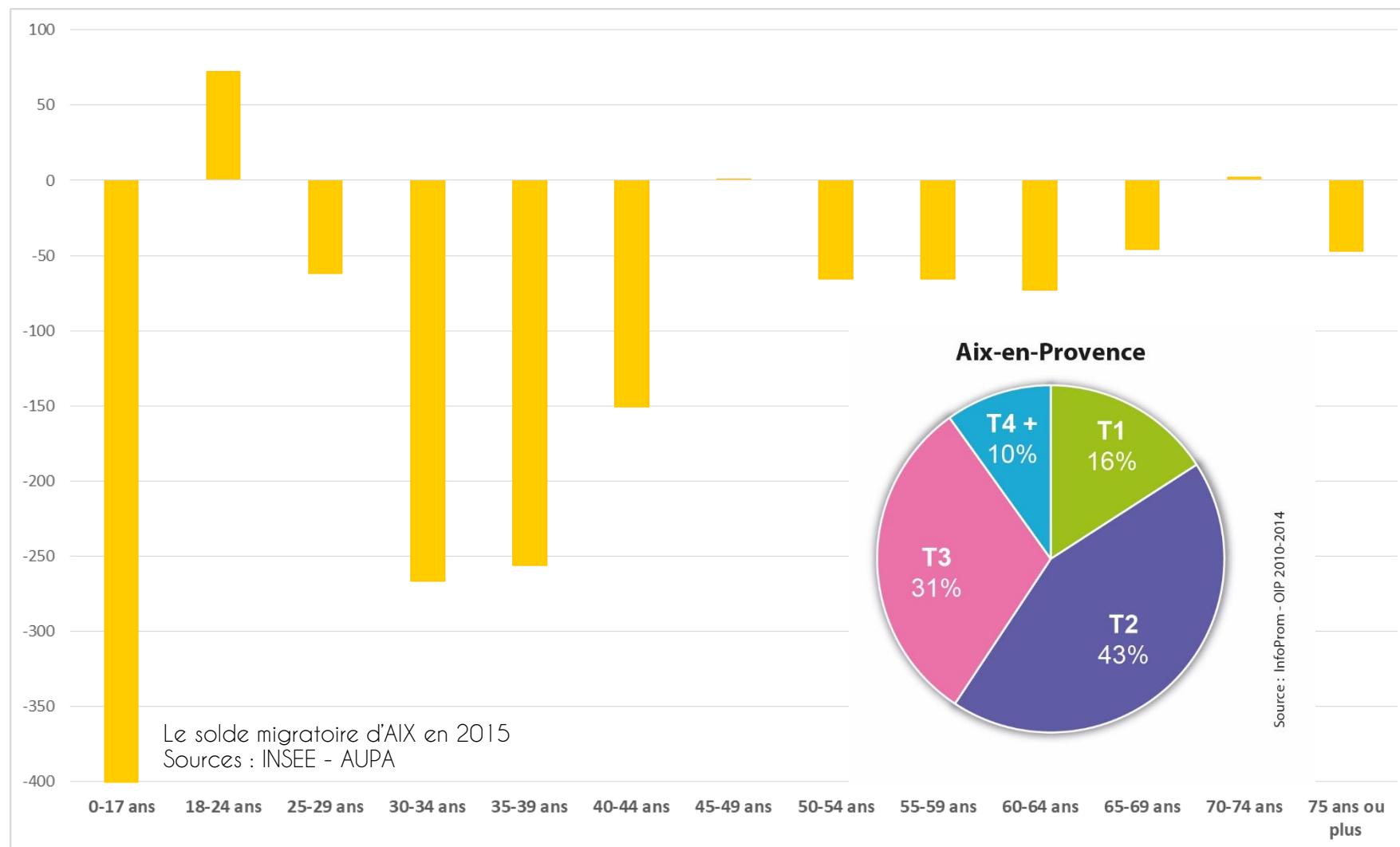
### LE LOGEMENT VECTEUR D'ATTRACTIVITÉ !

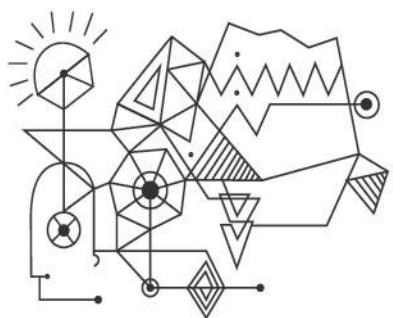
MAIS, l'accès au logement est un point à améliorer de la commune (prix, typologie...)

#### Rappel des Spécificités aixoises

Beaucoup d'étudiants  
Une part importante de retraités  
Beaucoup de personnes seules

Un déficit migratoire pour les  
jeunes actifs (25-35) et les  
familles !





### UN PROJET NOVATEUR ET CRÉATIF

Un projet collectif et multi-partenarial : public-privé / bailleurs / services de la ville / promoteurs...

Une réponse aux nouveaux **usages des habitants**

Des propositions concrètes qui répondent aux enjeux actuels (familles / prix) et aux **changements de modèles** - évolutions sociétales (vieillesse / réchauffement climatique / isolement...)

### UNE CLEF D'ENTRÉE : LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

JEUNES  
ACTIFS (25-  
35 ans) ET  
FAMILLES

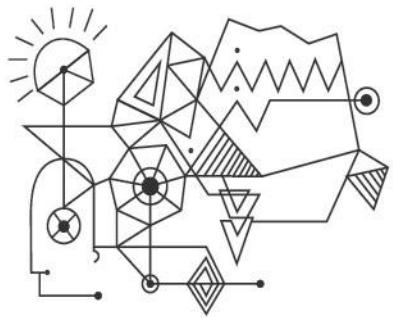
PERSONNES  
ÂGÉES

Quelle typologie de logements ?

Comment proposer de nouveaux services partagés (espaces mutualisés de télétravail, conciergerie, espaces « détente »...)?

Pour les seniors, quels « outils » / services pour favoriser le maintien à domicile, quelles attentes ?

Comment imaginer un logement plus évolutif et modulable qui mixe les usages (colocation / co-living...)?



Objet de la réflexion

**IMAGINER L'HABITAT DE DEMAIN**

## LE FIL ROUGE

**L'INTERGENERATIONNEL** => Diversité des profils de population... avec une réflexion particulière sur les classes moyennes – primo-accédants - familles + les « séniors » (besoins spécifiques ?)

Mixité fonctionnelle et « évolutivité » des espaces

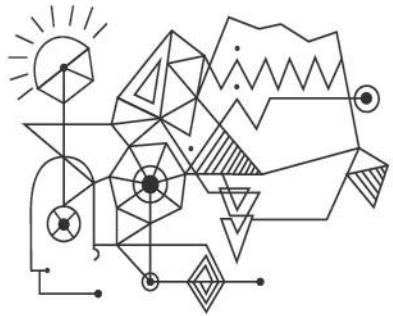
Une traduction « opérationnelle » dans de l'ancien (recyclage urbain) + dans une opération neuve

## TROIS GRANDS THEMES DU GROUPE DE TRAVAIL

Le logement pour tous

L'espace de vie partagé

Les services et la vie de la résidence



### COCOON'AGES - RÉCIPRO-CITÉ

<http://www.recipro-cite.com/cocoonages/>



### CHERS VOISINS - RÉCIPRO-CITÉ

<http://www.recipro-cite.com/cocoonages/>

### COLOCATION POUR SENIORS - AGES & VIE

<https://www.lesechos.fr/thema/0301387920013-ages-vie-promeut-un-concept-de-colocation-pour-seniors-2160825.php>

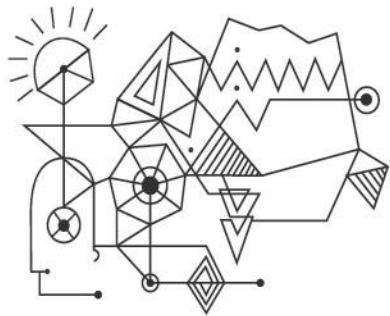


### RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE – GRAND LYON HABITAT

<https://www.lesechos.fr/pme-regions/actualite-des-marches-publics/0301514790133-grandlyon-habitat-encourage-la-cohabitation-intergenerationnelle-2169858.php>

### BENCHMARK

#### LES AÎNÉS



Cocoon'Âges, 63  
Résidence mixte  
intergénérationnelle



#### PROGRAMME

- 46 logements :
- 10 en accession libre
- 36 en locatif social
- 1 maison des projets
- Jardins partagés

Cocoon'Âges-chers  
voisins, 13  
Résidence  
intergénérationnelle à  
MARSEILLE  
Projet expérimental  
d'éco-cité dans le  
périmètre  
Euroméditerranée



#### PROGRAMME

- 94 logements
- 47 logements intermédiaires
- 1 crèche de 50 berceaux
- 1 cantine scolaire
- 1 maison des projets
- 1 terrasse partagée
- Jardins partagés
- 1 place centrale

# Présentation du contexte



## Utiliser l'intelligence collective pluridisciplinaire pour imaginer l'avenir



Faire suite au séminaire prospectif « Aix Demain » 2018

**Objectif :** Imaginer l'habitat de demain à Aix-en-Provence

**Méthode :** 4 séances de Mai à Novembre 2018

**Livrable :** Un rapport écrit portant sur la **résidence intergénérationnelle de demain** en vue d'une présentation au séminaire prospectif 2019.

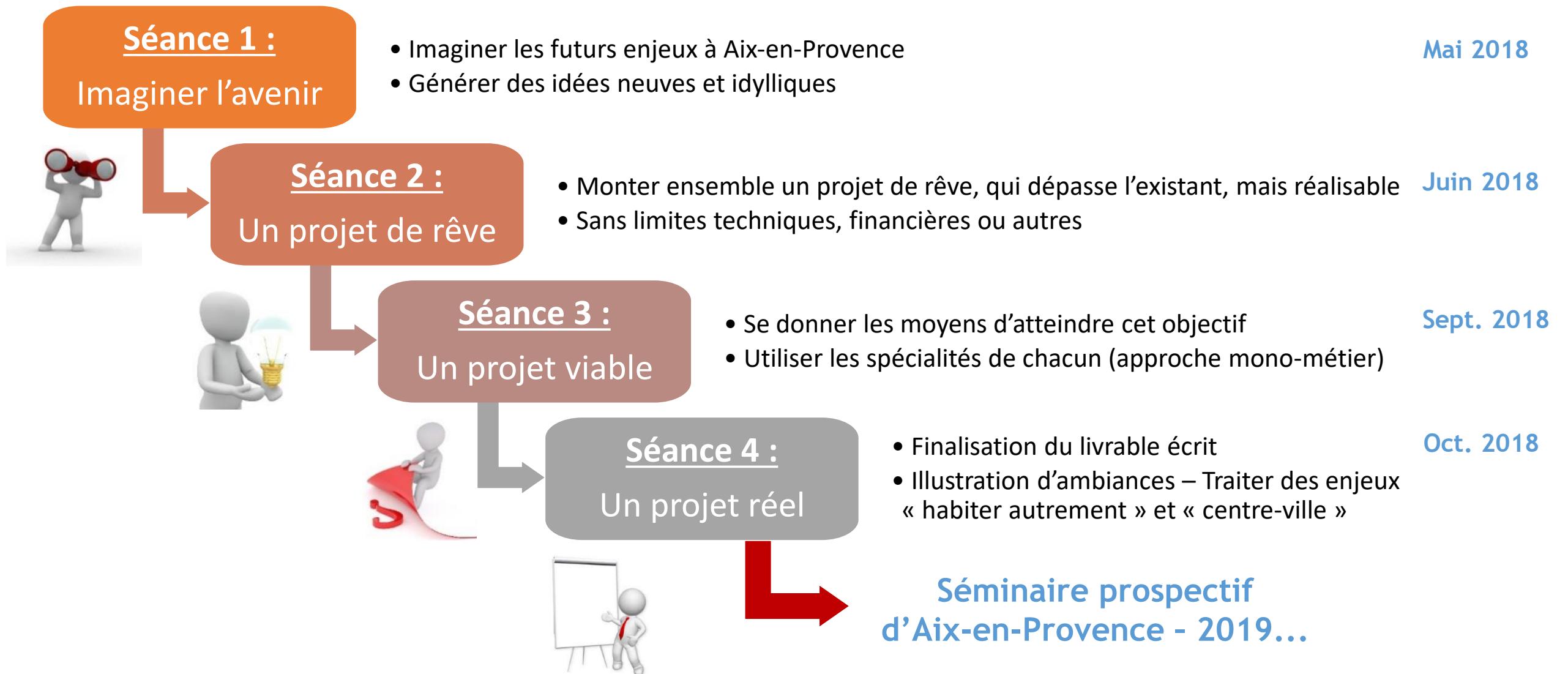
**Des participants variés :** Acteurs du métier, ergothérapeute, architectes, étudiants, services de la ville, Elus...



# Présentation de la démarche



## 4 séances pour inventer l'habitat de demain à Aix-en-Provence



# Présentation des séances



## Séance 1 : Imaginer l'avenir – 30 Mai 2018



### Scénario catastrophe : Identifier les grands enjeux de demain à Aix-en-Provence

Le bien vivre-ensemble

Intergénérationnel  
Lien social  
solidarité

Rayonnement culturel

Patrimoine architectural  
Offre culturelle  
Tourisme

L'appropriation citoyenne

Implication  
Bienveillance  
Sécurité

Nature en ville

Biodiversité  
Ecologie  
Levier citoyen



### Super projets : Emettre des idées innovantes sans restriction

Mixité  
intergénérationnelle

Rompre l'isolement  
Santé physique et mentale  
Binômes étudiants & seniors

Place de l'étudiant

Abonnement culture  
Tiers-lieux et rencontres  
Entraide et transmission

Lien social

Un temps de bienveillance  
Un conseil civil  
Une place de village

Nature en ville

Préserver la biodiversité  
Valoriser la nature  
Impliquer les habitants

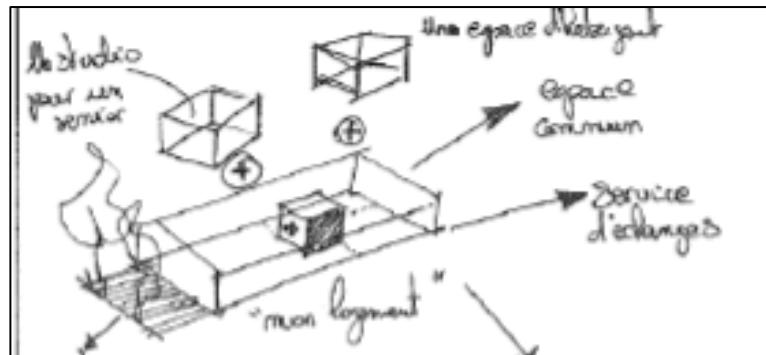
# Présentation des séances



## Séance 2 : Un projet de rêve – 2 Juillet 2018

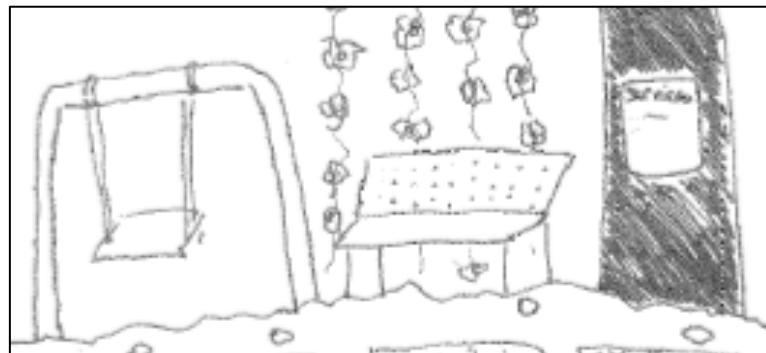
**Brainwriting & Feedback Grid** : Transformer, améliorer et compléter les idées innovantes de la Séance 1

**Le projet de rêve** : Inventer la résidence intergénérationnelle de rêve



### **Le logement pour tous:**

- Un logement ultra modulable pour répondre aux besoins actuels
- Le partage des espaces (Airbnb de résidence, pièce en plus, sur-largeurs...)
- Des logements végétalisés pour une meilleure qualité de vie



### **L'espace de vie partagé**

- Des espaces verts pensés et entretenus par les résidents
- Un jardin partagé pour se retrouver et partager du temps ensemble
- Un parcours santé sensoriel adapté à tous



### **Les services et la vie de la résidence**

- Une plateforme d'entraide pour lier les besoins et les offres de chacun
- Un lien privilégié entre des seniors et des étudiants
- Un conseil civil de la résidence pour garantir la vie de ces lieux

# Présentation des séances



## Séance 3 : Un projet viable – 25 septembre 2018

**Objectif :** Viabiliser et concrétiser le projet de rêve grâce à une approche mono-métier

### 4 groupes de travail aux compétences spécifiques

#### Maitrise d'usages

Comment les idées peuvent elles répondre aux besoins et usages des résidents ?

#### Conception technico-juridique

A quoi ressemblera cette résidence ? Comment fonctionnerait elle ?

#### Montage économique

Comment financer ces projets ? Quels seront les Business Model de ces idées ?

#### Intégration territoriale

Comment cette résidence s'intégrera dans le territoire d'Aix-en-Provence ?

### 7 sujets à traiter pour les concrétiser

Le logement modulable

Le stationnement

La végétalisation

Le lieu multifonctionnel

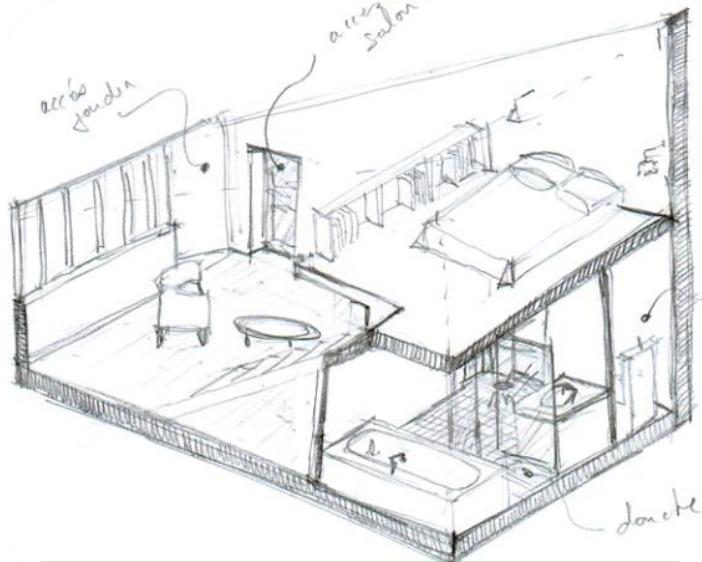
La plateforme d'entraide

Le conseil de vie

La bienveillance

# La résidence intergénérationnelle à Aix-en-Provence

## Logement modulable



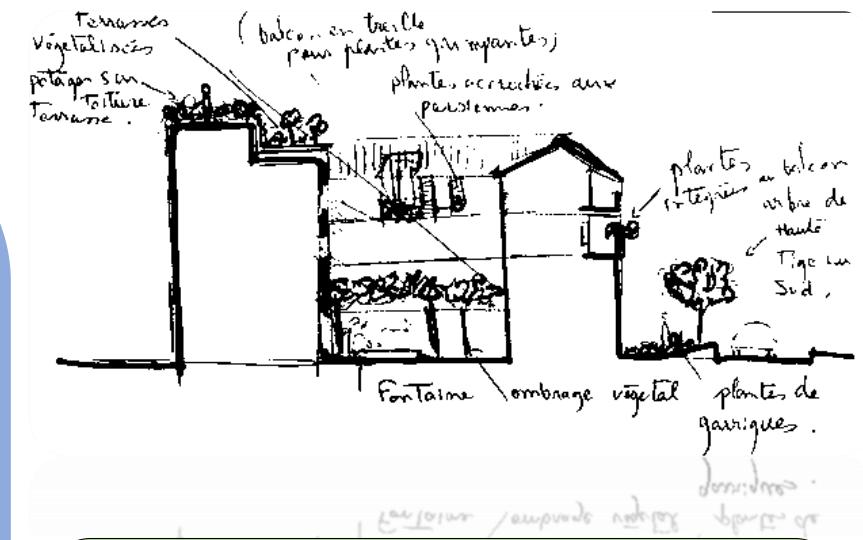
- Des **combinaisons** de logements
- Des **cloisons mouvantes**

## Plateforme d'entraide

- Echange **d'objets et de services**
- **Système de notation** qui encourage les résidents à s'investir



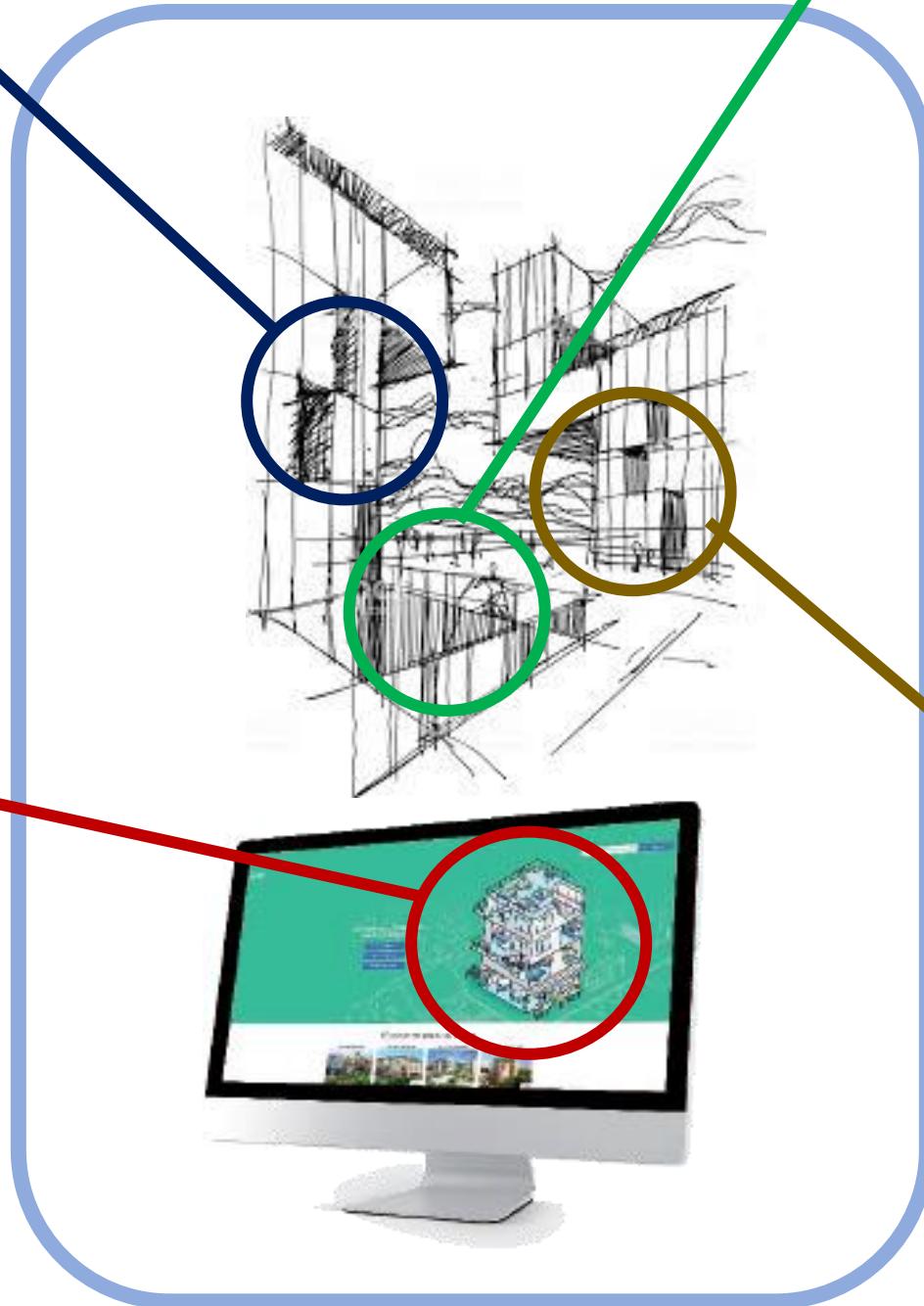
## Végétalisation



- **Espaces verts** en cœur d'îlots, adaptés au climat aixois.
- **Appropriation citoyenne** via des partenariats

## Lieu multifonctionnel

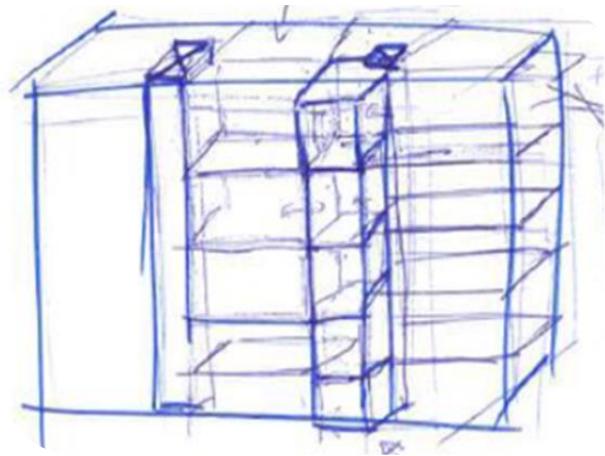
- Espace commun aux résidents pour des **activités partagées**
- **Services de proximité**



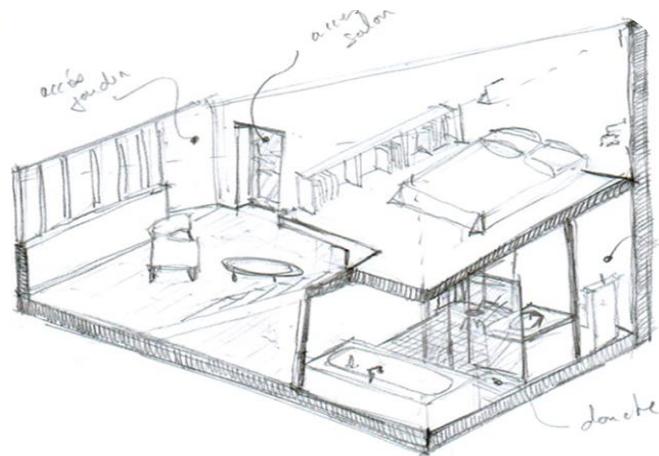
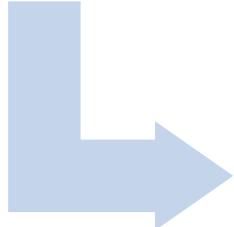


## Evolution du logement modulable

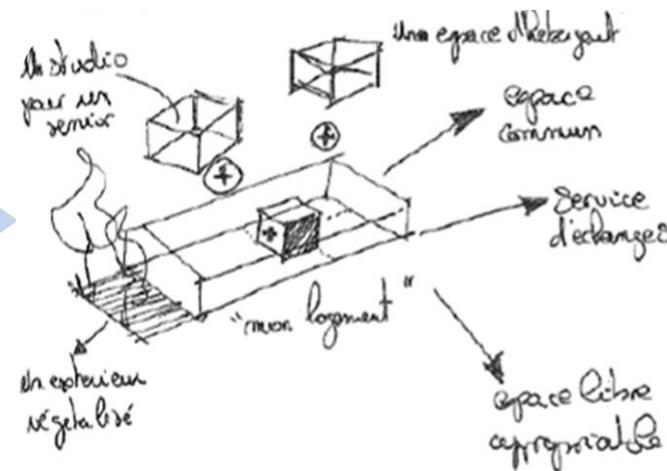
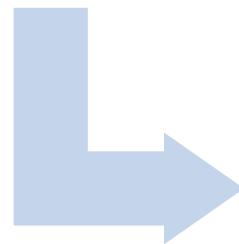
# Un logement qui puisse répondre aux évolutions des structures familiales



- Utiliser la **seconde cage d'escalier de sécurité incendie** pour desservir de manière **indépendante** ces logements.
- Réflexion sur les **halls entrée bien calibrés** : lieu de rencontre + puits de lumière



- Des **logements « en blocs »** : Chaque appartement dispose d'une « **base** » (cuisine, salle-de-bain) et d'autres pièces viennent se greffer autour.
- Des **cloisons mouvantes**



## UN LOGEMENT 2 EN 1

Combinaison de logements  
Double logique :

1. **S'agrandir** : Des studios accolés à des T3 ou T4 (avec un linteau).
2. **Être loués** : notamment le studio.



Des **pièces partagées** entre plusieurs appartements : Isoler une « **suite parentale** » du coin nuit, pour donner de **l'indépendance** à un jeune/senior/location Airbnb.



# Nature en ville

Habiter la nature au lieu d'amener la nature à l'habitat  
Un collectif d'habitants qui **co-conçoit** un projet de biodiversité au sein duquel ils imaginent leur habitat intergénérationnel.



Les **espaces verts** de l'îlot : **co-conçus** avec les habitants et un **naturaliste** pour être intégrés dans le **paysage d'Aix-en-Provence**



Un **étiquetage des plantes** et du **matériel adapté** : bacs surélevés avec sièges...  
Renforcer la **vie associative**



Une **résidence intergénérationnelle** sur la thématique santé : un **parcours santé sensoriel** adapté à tous les âges.

Nature et Biodiversité intégrées



Lien social et transmission de savoirs



Santé & Bien-être



Un travail de **sensibilisation** et de **pédagogie** : associations, **écoles**, **sapeurs-pompiers**, **experts**, **société civile** et la ville.



- Une **cour intérieure végétalisée** par des **espèces locales**, de la **récupération des eaux pluviales**, des **terrasses vertes**...
- Utiliser les **toitures** (solarium, verdissement, jardins potagers)



Petit plus : l'îlot disposera d'un **arbre numérique**

Complétée par des **services médicaux** en RDC, des **incitations** à prendre les **escaliers**...



**Diminution des coûts d'exploitation**



## Plateforme d'entraide

# Un écosystème synonyme de jumelage intergénérationnel

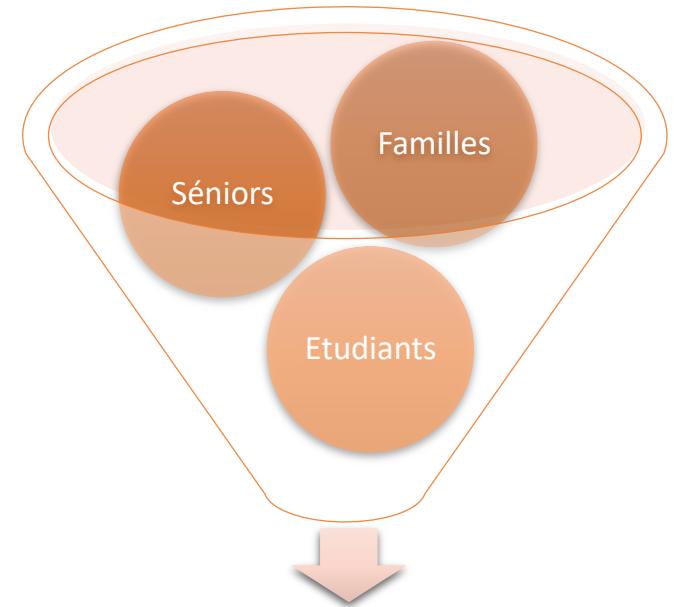
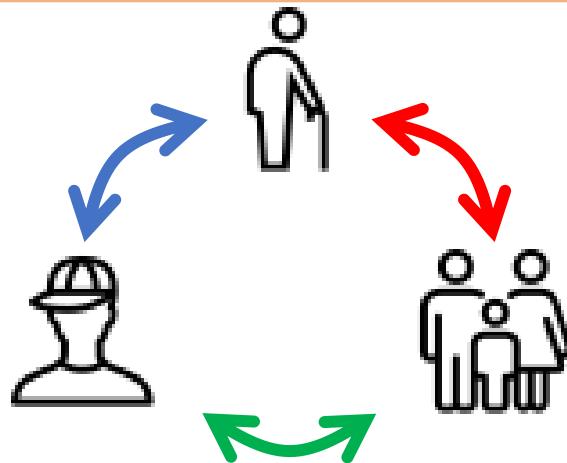


Une plateforme animée par un « *animateur de communauté* ».

Un hall d'entrée avec un espace pour s'exprimer sur la vie de la résidence

- Un conseil civil intergénérationnel
- Divers ateliers et services proposés

## Cohésion sociale intergénérationnelle



## Un écosystème intergénérationnel



## Jumelage Intergénérationnel

- Echanges de **compétences intergénérationnels**.
- **Réduction financières** pour les étudiants
- **Accompagnement séniors** : Expériences de bénévolat (santé).

- Basé sur une **charte de bienveillance**.
- Mise à profit la disponibilité des seniors



**Enjeu** : Créer un véritable écosystème





Le lieu multifonctionnel

# Un tiers lieu polyfonctionnel à l'image du **vivre-ensemble**

## Des espaces communs

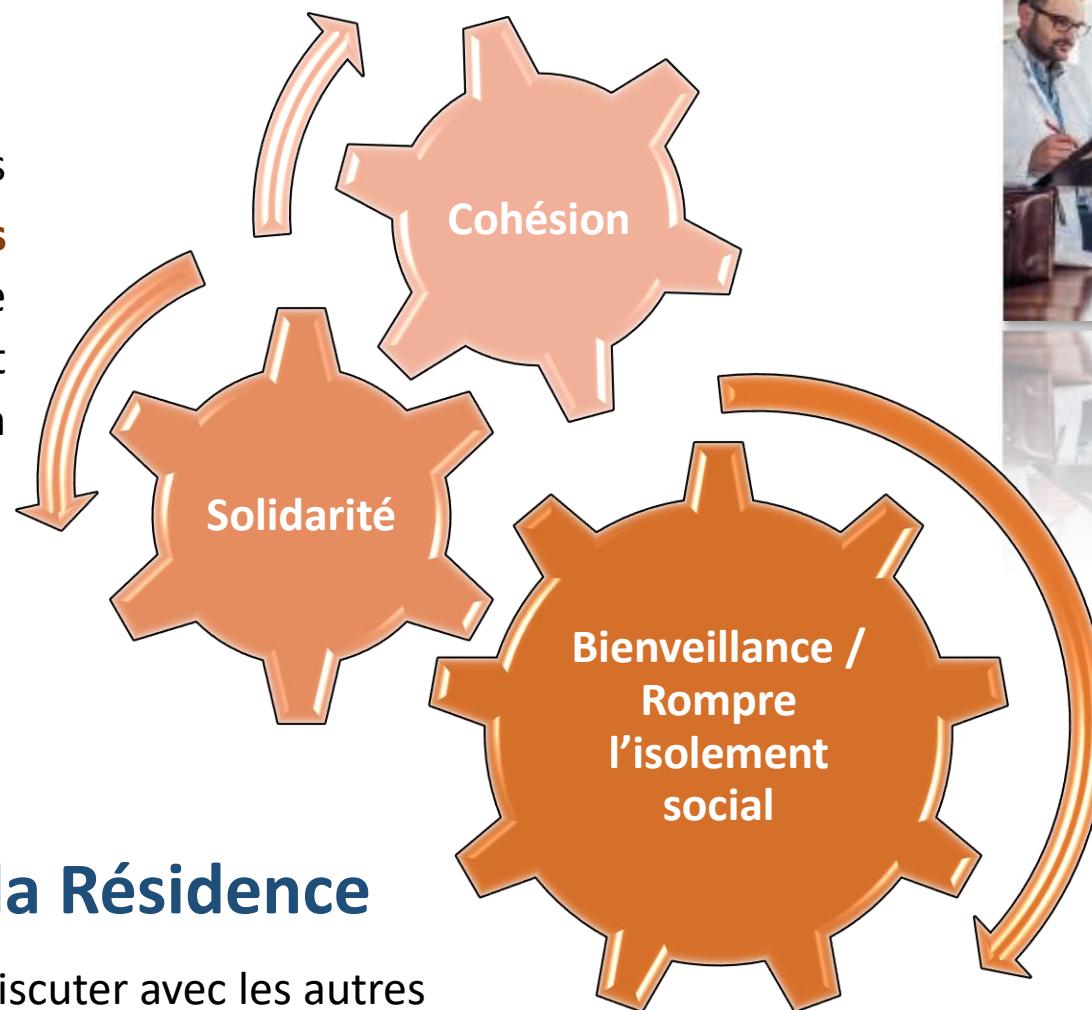
300m<sup>2</sup> SDP

Pour des **activités** variées : des **événements**, des **divertissements** réguliers, du **co-working** ou encore des **ateliers collaboratifs** et **artisans**, ciblés sur la fabrication (*réparation / recyclage...*)

Des **règles d'usage** de la salle  
Un système de **réservation**

## Un Conseil de Vie de la Résidence

- **Réunions « publiques »** pour discuter avec les autres résidents de ce qui peut être amélioré dans la résidence.
- **Rôle de médiation et de conseil**
- Favorise les **rencontres** entre les résidents (animations).
- **« Pensez global, agir local »** : Réseau de conseils de résidences.



## Des Services de proximité

- En **RDC de la résidence**
- **Services santé** : kiné / infirmière / pédiatre..
- **Créer du lien** avec les autres résidents et participer au **bien- vieillir**



## Séance 4

# Du concept à l'idée pré-opérationnelle



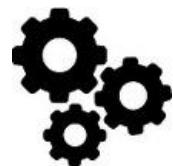
### 1. Les fondamentaux

**4.000 m2 de SDP** minimum soit environ **70-80 logements**

**Cibles premières** : Personnes âgées + Jeunes familles classe moyenne  

Localisation « **en ville** » ou dans des quartiers bien desservis par les TC

Nécessité d'**intervention « publique »** pour baisser la charge foncière



### 2. Le modèle économique

Mix **accession propriété / location**

Diversité offre dépendante des sites retenus

=> logement intermédiaire cout maîtrisé / Accession ou location investisseur

⇒ PSLA, Social, Libre



### 3. La configuration urbaine

**Centre Ancien** / intra-muros

**Première Couronne Urbaine** (autour du périphérique)

- Quartier à dominante « Sociale » : **Encagnane** (dans le cadre du NPRNU)
- Quartier à dominante résidentielle (petits à moyens collectifs) : **Saint-Donnat**

Merci de votre attention



L'habitat de demain à Aix-en-Provence

François Gallix – [f.gallix@linkcity.com](mailto:f.gallix@linkcity.com)

Sihem Baghafor - [si.baghafor@linkcity.com](mailto:si.baghafor@linkcity.com)

Ludovic Verre – [l.verre@aupa.fr](mailto:l.verre@aupa.fr)