



Atelier Modes de vie et logements des jeunes

Le 6 juillet 2009, la Maison Internationale de la Cité Internationale Universitaire de Paris a accueilli le premier atelier organisé par le PUCA dans le cadre du programme *Logement Design pour tous*. Une première étape pour ce programme, qui a été lancé le 4 mai 2009, et dont l'ambition est de repenser la conception des logements pour répondre aux défis de notre société.



Logement
design pour tous

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Ouverture de l'atelier ...

Dès l'ouverture de l'atelier, lors de la première séance plénière, Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA, dressait un tableau des enjeux auxquels les participants allaient devoir se confronter, et qui se situent en premier lieu au niveau de la conception. Celle-ci est en effet questionnée par l'évolution de la société: évolution de la jeunesse et de ses modes de vie, mais aussi évolution plus générale, puisque les familles elles-mêmes connaissent aujourd'hui des mutations importantes, avec l'apparition de nouvelles structures, recomposées ou intergénérationnelles, par exemple. A ces changements s'ajoutent ceux qui touchent spécifiquement la jeunesse; Emmanuel Raoul insistait en particulier sur l'augmentation de la population étudiante résultant de l'élargissement des recrutements et de l'allongement des cycles de formation. Ce dernier point a par ailleurs un corollaire, qui est la porosité grandissante entre l'univers du travail et celui des études, avec des passages de l'un à l'autre de plus en plus fréquents. Enfin, le développement extrêmement rapide des nouvelles technologies de l'information et de la communication, et l'avènement d'une « ère du numérique », ont clairement suscité l'émergence de besoins et de comportements nouveaux, en particulier auprès de la population jeune.



Programme

9 H 00 - 9 H 30
Accueil des participants

9 H 30 - 11 H 00
Première séance plénière
OUVERTURE DE L'ATELIER
Emmanuel RAOUL,
secrétaire permanent du Plan
Urbanisme Construction
Architecture

CONFÉRENCE INTRODUCTIVE :
QUI SONT LES ÉTUDIANTS ?
Christophe MOREAU,
sociologue au Laboratoire
de Recherche en Sciences
Humaines et Sociales,
Université Rennes 2

PRÉSENTATION DES TROIS
GROUPES DE TRAVAIL PAR
LES 3 ANIMATEURS :
Jean-Roland BARTHELEMY,
urbaniste, directeur de
la Fondation des Villes
Lionel BLAISSE,
journaliste pour différentes
revues d'architecture
Pierre LAJUS,
architecte

11 H 00 - 13 H 00
Groupes de travail
Les trois groupes de travail
se déroulent simultanément ;
chacun d'entre eux est
organisé en trois parties :
- Introduction par l'animateur
du groupe de travail
- Table ronde avec les
intervenants
- Échanges et débats avec
le public

**GT 1 - DIFFÉRENTS SOUS
UN MÊME TOIT : LA MIXITÉ
DES PUBLICS ET SES MODES
DE GESTION**
Animateur :
Jean-Roland BARTHELEMY,
urbaniste, directeur de
la Fondation des Villes
Intervenants :
Salim DIDANE,
directeur de la prospective et
du développement de l'Union
Nationale pour l'Habitat des
jeunes (UNHAJ)
Jérôme GERBER,
architecte conseil,
Direction des Études et
du Développement, ADOMA
Marie-Odile LEPARMENTIER,
Habitat et Humanisme
Daniel SCHWAB,
Président de Résidences
Sociales d'Île de France,
Immobilière 3 F



© MEEDDM

De gauche à droite : Pierre LAJUS, Emmanuel RAOUL, Jean-Roland BARTHELEMY, Lionel BLAISSE

Ouverture...

Un questionnement global

Des mutations d'une telle variété et d'une telle ampleur conduisent forcément à une remise en question de la manière de concevoir les logements des jeunes : « puisque notre objectif est de remettre l'usager au centre de nos réflexions », soulignait Emmanuel Raoul, « tout est à questionner ». En d'autres termes, ce sont les surfaces, et aussi les équipements, les services, la gestion temporelle des logements qui doivent être réexaminés, sans a priori mais en gardant à l'esprit des impératifs qui relèvent « du dessin et du dessein » : stimuler la créativité pour la mettre au service des nouveaux usages et besoins, et l'exercer dans une démarche de maîtrise des coûts. L'enjeu, rappelait Emmanuel Raoul, n'est pas en effet de nourrir une réflexion purement théorique, mais bien d'aboutir à des réalisations concrètes.

Recherche et expérimentation

C'est pour répondre à cette exigence que le programme *Logement Design pour tous* a été conçu autour d'ateliers, avec pour mission d'établir conjointement un état des lieux et des pistes de réflexions, et que ceux-ci fournissent à leur tour des thèmes pour l'expérimentation. La démarche du PUCA, reprenait Emmanuel Raoul, est en effet double, et vise à la fois la recherche et l'expérimentation. C'est la raison pour laquelle étaient conviés à ce premier atelier les six maîtres d'ouvrage retenus dans le cadre du programme d'expérimentation sur les « Modes de vie et logements des jeunes », mais aussi des chercheurs dont les travaux ont été soutenus par le PUCA. Autre vecteur permettant d'alimenter la réflexion, l'ouvrage *Dernières Nouvelles, architecture et habitat étudiant en Europe* (PUCA/Ante prima/Silvana éditoriale, 2008), conçu et réalisé à l'initiative du PUCA, qui démontre qu'il n'existe

Une démarche structurée pour une réflexion ambitieuse

La méthode retenue par le programme *Logement Design pour tous* consiste, dans un premier temps, à réunir l'ensemble des parties prenantes, maîtres d'ouvrage, concepteurs, industriels, chercheurs et usagers, au sein d'ateliers destinés à faire émerger des réflexions croisées, à créer des passerelles et à dégager des axes d'expérimentation. *Logement Design pour tous* s'articule autour de quatre thèmes : Vieillesse de la population et habitat, Accessibilité et espaces du logement, Logement numérique, Modes de vie et logements des jeunes. Ce dernier faisait l'objet de l'atelier du 6 juillet 2009, qui a réuni plus de 130 participants autour d'exposés et débats organisés en trois phases :

- une séance plénière destinée à poser pour chacun les enjeux et les données de base de la question ;
- trois groupes de travail simultanés ;
- une restitution des travaux de chaque groupe de travail à l'ensemble des participants, suivie d'un débat.

pas une réponse unique, mais au contraire un large éventail de solutions adaptées aux besoins des étudiants. L'attention portée aux réalisations conduites hors de France, concluait à ce sujet Emmanuel Raoul, est d'ailleurs essentielle pour nourrir l'innovation, seul moteur capable de concilier les attentes des jeunes, des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires, et de renforcer l'attractivité de notre pays aux yeux des étudiants étrangers, vecteurs vitaux dans une économie qui est, de plus en plus, une économie du savoir. Identifier les freins à l'innovation, rechercher les critères de réussite, collectivement et sans interdit : tels étaient les objectifs de cet atelier.

Qui sont les étudiants ?

Réfléchir sur le logement étudiant implique une connaissance fine de cette population. Ou plutôt de ces populations, indiquait d'emblée Christophe Moreau, sociologue et membre du LARES (Laboratoire de Recherche en Sciences Humaines et Sociales) de l'Université Rennes-2. Ce chercheur a mené, en compagnie de Christophe Pecqueur et de Gilles Droniou, une enquête sur « Le logement étudiant, trajectoires d'étudiants et innovations en matière d'offre de logement », dans le cadre de l'appel à projet de recherche « Logement et condition étudiante en France et dans l'union européenne » du PUCA. La première phase de cette enquête a été réalisée auprès d'étudiants de Rennes, Saint-Brieuc et Vannes ; deux autres phases, l'une auprès d'opérateurs bretons, l'autre auprès d'opérateurs européens, viendront en compléter les enseignements, dont Christophe Moreau a dégagé les lignes de force.



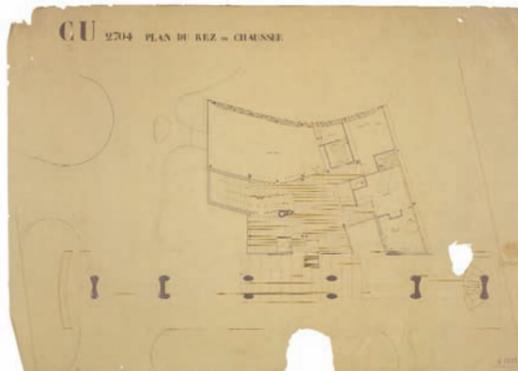
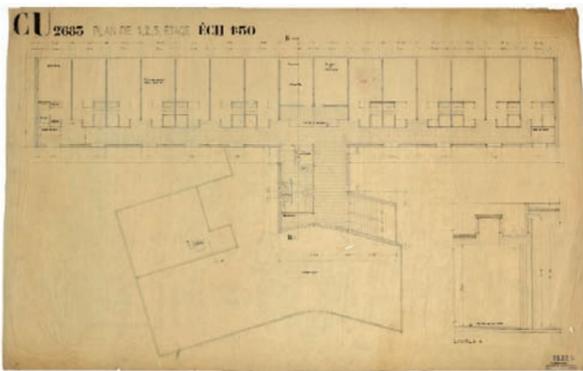
Christophe MOREAU

Croiser sociologie et anthropologie

Pour y parvenir, il s'est révélé utile de mobiliser deux disciplines : la sociologie de la jeunesse, d'une part, et l'anthropologie de l'habiter, d'autre part. L'une et l'autre permettent d'établir des profils de la population estudiantine. Une analyse sociologique de la jeunesse montre en effet un passage progressif de la conformité à la singularité ; passage qui se fait progressivement entre l'enfance et l'âge adulte, mais de manière non linéaire, et non homogène : à l'enfance, marquée par un mouvement d'adhésion à l'univers de l'adulte, succède l'adolescence où apparaît, parfois brutalement, une posture critique et distanciée. A l'imprégnation succède la singularisation. C'est le passage à l'âge adulte qui, en apportant au jeune la capacité à négocier avec l'altérité plutôt qu'à s'y opposer, permet une véritable appropriation d'un univers jusque-là étranger. Il apparaît très clairement que la phase transitoire, celle de la jeunesse, présente des cas de figure très divers. Christophe Moreau estime qu'il est possible de regrouper ceux-ci en trois populations, classées en fonction de leur degré de stabilité. Des métaphores animalières permettent de les qualifier : il s'agit des « albatros », des « moineaux », et des « marmottes ».

L'albatros est le plus mobile, à la limite parfois de l'errance : à l'instar de l'animal éponyme, il sait voler, mais pas marcher. En rupture avec l'univers familial, il ne s'intègre pas forcément pour autant dans une communauté étudiante, qui serait vécue comme un moment de stabilité transitoire, mais assumée. De fait, sa situation est parfois mal vécue, à la lisière du déracinement.

A l'opposé du spectre, la marmotte privilégie l'enracinement et la stabilité. Mais ces deux notions le renvoient prioritairement à l'univers familial qu'il a récemment quitté, et dont il continue de se sentir prioritairement proche. De fait, la condition estudiantine est pour lui une condition à temps partiel, « du lundi au vendredi », avant un retour régulier vers la cellule parentale. L'attachement à celle-ci crée de fait des freins à l'appropriation de son nouveau statut : les incursions sur son « territoire » ne sont concevables qu'au prix de longues périodes d'hibernation dans son « terrier ».



Le Corbusier, Cité Internationale Universitaire de Paris, plans du Pavillon suisse, 1930

GT 2 - UN LOGEMENT PAS COMME LES AUTRES : ARCHITECTURES À INVENTER

Animateur :

Lionel BLAISSE, journaliste pour différentes revues d'architecture

Intervenants :

Franklin AZZI, architecte et designer
Emmanuel COMBAREL, architecte

Arnaud SERRE, directeur de l'Agence Ile-de-France d'Espace Habitat

Vincent PARREIRA, architecte

GT 3 - UN « VIVRE ENSEMBLE » PARTICULIER : LA COLOCATION

Animateur :

Pierre LAJUS, architecte

Intervenants :

Alexandre AUMIS, sous-directeur de la programmation, des travaux et de la contractualisation, CNOUS

Michel CASTAINGTS, directeur adjoint du Foyer de Jeunes Travailleurs

Bayonne côte Basque

Philippe COMTE, designer

Fabienne DELCAMBRE, directrice de l'Office Public Le Mans Habitat

Sophie NEMOZ, sociologue

au CERLIS, Université Paris Descartes.

14 H 30 - 16 H 00

Deuxième séance plénière

GRAND TÉMOIN :



PAUL ARDENNE, historien de l'art et de l'architecture

- Compte-rendu des 3 groupes de travail par les animateurs
- Débat avec le public

16 H 15

Conclusion de la journée

Jean-Marc MICHEL, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature

A mi-chemin, le **moineau** alterne mobilité et stabilité: vis-à-vis de l'univers enfantin, il est dans une situation de distanciation, plus que de rupture; l'univers étudiant le séduit par la nouvelle vie sociale qu'il y rencontre, et il s'y engage d'autant plus facilement qu'il sait qu'il dispose, en cas de besoin, d'une « base arrière » accueillante. Il construit son nid petit à petit.

La séquence « adhésion – distanciation – appropriation » trouve un écho dans la façon d'habiter un lieu. Le fait d'habiter est en effet beaucoup plus riche de sens que la simple satisfaction d'un besoin élémentaire de logement: l'« habiter » est à la fois une expérience de confrontation à un environnement, et un jalon essentiel de la construction d'une histoire personnelle. Deux axes permettent de définir les logiques d'habiter: d'une part un mouvement de va-et-vient entre deux extrêmes, qui sont l'errance et l'enracinement; d'autre part, un second mouvement qui se traduit par un balancement entre restriction et satisfaction. Dans tous les cas, le rapport au travail et au divertissement joue un rôle structurant. Ici encore, les métaphores animalières permettent de donner figure à des caractères-type: ceux de la « cigale », du « chat », et de l'« écureuil ».

La **cigale**, comme celle du fabuliste, privilégie le *Carpe diem*: la priorité est de jouir de l'instant présent, en réduisant au minimum les contraintes, que celles-ci soient liées au travail, aux relations sociales, ou bien sûr au logement. Celui-ci est un lieu de plaisir et d'indépendance, et il ne saurait devenir une contrainte, que ce soit en termes d'équipement, d'entretien ou encore d'accessibilité.

A l'inverse, l'**écureuil** pense sa vie étudiante comme un passage important, voire contraignant, dans son cheminement vers l'état d'adulte. Celui-ci est pensé prioritairement en termes de formation. Le cursus à suivre, les examens à passer, les notes à obtenir sont le pôle prioritaire, voire quasi unique, autour duquel l'habiter se construit: la peur de manquer, tant économiquement que sur le plan de la réussite, est le sentiment qui anime prioritairement l'écureuil. Pour lui, le logement est avant tout un lieu de travail, qui doit être fonctionnel mais également peu coûteux.

Le **chat** est, pour sa part, dans une logique qui oscille entre la synthèse et le compromis entre ces deux pôles opposés: conscient de la nécessité d'obtenir des résultats, il ne néglige pas pour autant le temps de loisir et la vie sociale qui l'accompagne. Sensible aux opportunités, il connaît ses buts mais accepte l'idée qu'il existe plus d'un chemin pour les atteindre. Le logement n'est pour lui ni une cellule monacale, ni un espace dédié au plaisir; il doit offrir une polyvalence qui lui permet de maintenir un équilibre à la fois productif, affectif et social.

Des profils évolutifs

Cette variété de profils sociologiques et comportementaux est encore accentuée par leur évolution dans le temps: un même sujet peut alterner divers stades au fil de son parcours; à cet égard, la durée du cursus est déterminante, et la troisième année d'études représente souvent un seuil décisif, au-delà duquel la construction d'un parcours indépendant se dessine nettement. Pour autant, il existe un noyau d'attentes partagées et de besoins communs en matière de logement, qui doivent être pris en compte. Les attentes sont d'ordre économique, géographique et technologique: un logement peu coûteux, bien connecté aux réseaux de transports, et bien connecté (ADSL ou ligne fixe). Les besoins sont, quant à

eux, prioritairement d'ordre économique et social. D'une part, la situation des étudiants est majoritairement marquée par une grande précarité pécuniaire. D'autre part, celle-ci se double fréquemment d'une fragilité personnelle: les situations d'échec ne sont pas rares, tant dans l'apprentissage des connaissances que dans celui de l'autonomie. Le besoin d'accompagnement et de référents fiables est donc une caractéristique d'autant plus forte que le statut des jeunes est marqué par une volatilité croissante, entre des cycles de formation courts, des alternances études-travail, avec parfois en corollaire une mobilité géographique qui fait que les modes d'habiter peuvent aller d'un court séjour à une occupation de plusieurs années. Il apparaît donc clairement que face à une population extrêmement diverse dans ses caractéristiques, de nouveaux logements, mais aussi de nouveaux modes de relation entre bailleurs et locataires, restent à imaginer.

Les groupes de travail : des thématiques fortes et complémentaires

Les groupes de travail étaient organisés autour de trois thèmes retenus à la fois pour leur importance respective, et pour leur complémentarité:

Groupe 1: Différents sous un même toit: la mixité des publics et ses modes de gestion;

Groupe 2: Un logement pas comme les autres: des architectures à inventer;

Groupe 3: Un « vivre ensemble » particulier: la colocation.

Différents sous un même toit : la mixité des publics et ses modes de gestion

A la source de ce thème, une nécessité qui se fait jour de plus en plus nettement, en particulier pour les maîtres d'ouvrage: de nouvelles formes de mixité, qui doivent se concilier avec une véritable flexibilité de gestion, sont à inventer. Il apparaît en effet que les univers, les modes de vie des jeunes connaissent une profonde évolution, marquée notamment par une diversité grandissante des profils culturels, des mobilités, et des durées d'études. Cette pluralité inédite se double d'une distinction de moins en moins nette entre étudiants et jeunes travailleurs, liée à la multiplication des périodes d'études à l'étranger, des formations en alternance, des stages, des reprises d'études...

Un logement pas comme les autres : des architectures à inventer

Les jeunes forment une population dont les besoins et les attentes sont particuliers; de ce fait, loger les jeunes introduit des problématiques spécifiques, en particulier sur le plan architectural: comment créer un lieu de résidence et d'étude pour une durée limitée qui soit en même temps un réel lieu de vie? Quel équilibre trouver entre parties communes et espaces du logement proprement dit? Quelles solutions apporter pour optimiser des surfaces réduites? Quels services collectifs sont nécessaires? Autant de questions d'autant plus importantes qu'elles appellent des réponses variées, face à une population en constante évolution et à des situations bâties (neuf, existant...) diverses.

Un « vivre ensemble » particulier : la colocation

Aujourd'hui en France, 6 % des étudiants et une part non négligeable de la population française vivent en colocation. Cette forme de plus en plus répandue de vie en commun est un facteur de sociabilité et d'intégration. Elle amène aussi à se poser des questions nouvelles. La colocation est-elle une des réponses possibles à l'enjeu de mixité? En terme de conception, peut-elle être l'occasion d'un renouveau typologique? Peut-on imaginer des bâtiments spécialement conçus pour celle-ci, et dont un public jeune puisse s'approprier aussi bien les logements que les parties communes et les services partagés?

Différents sous un même toit : la mixité des publics et ses modes de gestion

Groupe de travail 1

Animé par Jean-Roland BARTHÉLÉMY,
urbaniste, directeur de la Fondation des Villes

Intervenants :

Salim DIDANE,
directeur de la prospective et du développement
de l'Union Nationale pour l'Habitat des jeunes
(UNHAJ) ;

Jérôme GERBER,
architecte conseil, Direction des Études et
du Développement, ADOMA ;

Marie-Odile LEPARMENTIER,
association Habitat et Humanisme ;

Daniel SCHWAB,
président de Résidences Sociales d'Ile de France,
Immobilière 3 F.

Une, ou des mixités ?

C'est à Salim Didane, directeur de la prospective et du développement de l'Union Nationale pour l'Habitat des jeunes (UNHAJ), qu'il revenait d'apporter un éclairage sur les évolutions de la mixité, et sur ses modalités. A l'appui de cet éclairage, une expérience ancrée dans la longue durée, puisque l'UNHAJ poursuit depuis 2007 le travail engagé à partir de 1955 par l'UFJT (Union des foyers de jeunes travailleurs). Pour Salim Didane, il n'y a pas une, mais bien plusieurs mixités, avec des dimensions distinctes :

- la mixité par conviction, qui est celle portée par l'UNHAJ dans son projet de socialisation par l'habitat ; Salim Didane tenait à rappeler que « l'enjeu principal est de permettre aux jeunes un accès au logement, mais aussi, plus généralement, à un ensemble de pratiques sociales qui vont leur permettre de s'autonomiser ». Essentielle à l'apprentissage du vivre ensemble, la mixité est aussi une source d'émancipation non stigmatisante ;
- la mixité « mécanique », qui résulte de l'évolution de la jeunesse et de la multiplicité des statuts ; en effet, les trajectoires d'entrée dans l'âge adulte se multiplient. Un même jeune peut être à la fois étudiant et travailleur, chômeur puis travailleur, puis stagiaire. A cette évolution qui tend à s'apparenter au modèle scandinave d'allers-retours fréquents entre statuts, s'ajoute la mobilité territoriale. Si historiquement celle-ci tendait à former des communautés, aujourd'hui, la multiplicité des statuts (on en dénombre 17 parmi les résidents des foyers de jeunes travailleurs) fait que changer de territoire est un élément supplémentaire de brassage ; et enfin la mixité désirée, point de passage très fréquent dans la construction identitaire du jeune : elle lui permet en effet de construire des liens sociaux choisis, de partager des expériences, et de s'approprier, plus largement, un espace social autonome.

Face à cette diversité des attentes et des approches, Salim Didane répond par ce qu'il appelle la mixité « en action », telle que la promeut l'UNHAJ. Elle consiste à intégrer la mixité des publics à tous les niveaux, et en particulier :

- en amont des projets, à travers une maîtrise d'ouvrage collective (MOC), qui associe l'ensemble des partenaires d'une politique de la jeunesse sur un même territoire ;
- en aval, en prenant en compte les usages, en particulier à l'aide de questionnaires de satisfaction développés avec le CSTB ;
- et d'une manière plus générale, en développant une véritable gamme diversifiée de logements, du centre d'hébergement et de réinsertion sociale à la résidence jeunes actifs ou au bail glissant : cette approche permet à l'UNHAJ une réelle prise en compte de la notion de parcours résidentiel, en proposant des solutions souples et diversifiées.



De gauche à droite : Jérôme GERBER, Daniel SCHWAB, Jean-Roland BARTHÉLÉMY, Salim DIDANE, Marie-Odile LEPARMENTIER

En guise d'introduction au débat, Jean-Roland Barthélémy rappelait que la situation du logement pour les jeunes était en train de connaître de profonds changements : pendant longtemps, la demande de logements et le modèle économique se sont rencontrés autour d'objectifs compatibles. Mais, dans la période récente, la hausse de coûts de construction conduit à privilégier une uniformisation de l'offre. Avec pour conséquence de limiter la diversité, et donc de rendre plus difficile toute recherche de mixité. Le poids dominant de l'économie du projet, rappelait Jean-Roland Barthélémy, suscite des questionnements :

- sur une taille minimale du logement, dans la mesure où celui-ci implique un minimum incontournable de services et de moyens de gestion ;
- sur les coûts d'usage, car la mixité n'est pas forcément génératrice de frais, au contraire : Jean-Roland Barthélémy rappelait à ce sujet la solution gagnant-gagnant que représente par exemple la cohabitation d'un jeune couple avec enfant(s) – et qui a donc un besoin de garde, avec une personne âgée qui souhaite rentabiliser un logement trop grand ;
- sur la production de ces logements, car on constate que plusieurs modèles continuent de coexister : si le logement étudiant présente en général une relative concentration géographique, d'autres, comme les foyers de jeunes travailleurs, sont souvent implantés de manière plus diffuse.

Les participants au groupe de travail étaient donc face, soulignait Jean-Roland Barthélémy, à trois problématiques :

- économique : comment gérer l'articulation offre-demande ?
- de gestion : comment assurer celle-ci efficacement ?
- prospective : comment vont évoluer les résidences mixtes ?

© MEEDDM

© Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S



Tietgenkollegiet, - Copenhagen, Danemark - Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S



© Luc Boegly

South Kensington - Londres,
Royaume-Uni – Kohn PEDERSEN
and FOX associates

En définitive, soulignait Salim Didane, il est essentiel de poursuivre la construction d'une véritable démarche de partenariat avec les collectivités locales concernées, et de garder à l'esprit que « la vraie question c'est le logement des débutants, quelle que soit la trajectoire des jeunes ».

Maître d'œuvre, exploitants : opposés ou complémentaires ?

La question des partenariats, abordée par l'UNHAJ, devait logiquement susciter une réorientation du débat autour d'une autre question : celle de la répartition des rôles. Des positions diverses se sont alors faites entendre. En premier lieu, par la voix de Daniel Schwab, Président de Résidences Sociales d'Île de France, Immobilière 3F. Son entreprise a fait le choix de se tenir au rôle de constructeur, estimant que les objectifs de celui-ci ne peuvent recouper ceux de l'exploitant. Pour autant, Daniel Schwab soulignait qu'il existe en termes de logements pour jeunes une troisième voie digne d'intérêt entre public et privé, et qui est celle des résidences hôtelières à vocation sociale, qui permettent d'associer fonds publics et privés, et exploitation de type commercial. C'est la solution retenue pour plusieurs projets en cours, à Chartres, Perpignan, Goussainville, Evry, et Toulouse : ceux-ci, qui proposent entre 100 et 180 logements chacun, sont étudiés pour des publics ciblés (étudiants en mastère, salariés en mobilité, apprentis). Ces publics se caractérisent par des durées de résidence très variables, allant de quelques nuits par semaine à un mois ou plus. Parmi les avantages de la formule des résidences hôtelières à vocation sociale, insistait Daniel Schwab, la flexibilité des modes de financement, la possibilité de bénéficier de l'allocation logement au-delà d'un mois de résidence, et enfin un type de prestations qui permet – dans les villes dont le positionnement touristique est attractif – d'obtenir, grâce à une clientèle touristique pendant les mois d'été, un fort taux d'occupation.

La mobilité : un facteur clé, mais pas le seul

A ce point de vue répondait celui exprimé par Jérôme Gerber, architecte conseil, à la Direction des Études et du Développement chez ADOMA. ADOMA, qui a succédé à la SONACOTRA, considère qu'être à la fois maître d'œuvre et exploitant permet d'avoir une vision plus durable d'un projet, et d'apporter des réponses satisfaisantes à des demandes qui sont extrêmement variées, en particulier en termes de mobilité. En effet, si celle-ci est relativement importante dans les populations jeunes, elle est très faible pour les travailleurs migrants, ainsi que pour les populations les moins aisées. Dans ces conditions, précisait Jérôme Gerber, la question de l'accompagnement, mais aussi de l'implication des occupants, est primordiale et montre

clairement la différence profonde entre *loger* en un lieu et *y demeurer*. Dans ce dernier cas, il devient nécessaire de penser les services proposés en synergie avec ceux offerts par la collectivité locale, à la fois pour optimiser les coûts et pour favoriser l'intégration dans l'espace – généralement urbain – de ces logements spécifiques : mixité peut et doit aussi se comprendre comme « mix-cité ». La question de la spécificité était d'ailleurs reprise par un représentant de Nexity, qui rappelait que la mixité peut prendre d'autres formes, par exemple intergénérationnelle, et que celle-ci peut à son tour entraîner des besoins particuliers dont le financement est souvent complexe.

Volontarisme et représentations : une clé ?

Il est pourtant possible, soulignait Marie-Odile Leparmentier, de l'association Habitat et Humanisme, de faire preuve d'un volontarisme fort pour promouvoir la mixité. A l'appui de sa thèse, elle citait un projet mené à Lyon par Habitat et Humanisme. Situé dans le 6^e arrondissement de la ville, dans le « triangle d'or » résidentiel, celui-ci regroupe 72 logements : certains pour personnes en difficultés sociales, d'autres pour personnes âgées ayant besoin de soins – d'où un centre de soins dans la résidence – mais désireuses d'éviter un recours à un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ; d'autres pour étudiants ; et enfin plusieurs en accession à la propriété. Parmi les difficultés rencontrées, Marie-Odile Leparmentier relevait en particulier la perception de l'opération par le voisinage, et aussi la représentation stigmatisante des acheteurs. La mixité semble donc, au-delà des questions techniques et de financement, relever fortement des perceptions. Ce dernier point faisait l'objet de plusieurs échanges en séance plénière, où des intervenants faisaient part de leur expérience, soulignant notamment que, si la mixité est relativement facile à mettre en œuvre à l'échelle d'un îlot, elle est beaucoup plus complexe à l'échelle d'un immeuble ou d'une cage d'escalier. La question des comportements, clé du vivre ensemble, semble aussi déterminante dans la promotion de la mixité, une fois résolues les questions de programmation et de financement.

Comme il allait ensuite le faire pour les deux autres groupes de travail, Paul Ardenne, historien de l'art et de l'architecture, apportait un regard d'observateur vigilant sur les travaux. Il tenait en particulier à souligner le risque d'effets pervers que peut susciter un apparent consensus autour du bien fondé de la mixité. Rappelant que celle-ci, dans la pratique, est souvent mal vécue car elle peut être la sanction d'un échec social, il insistait sur le fait qu'elle est souvent subie, et non désirée, et mettait en garde contre un écueil majeur : la multiplication des solidarités tend à encourager l'affaiblissement de la solidarité publique.

Un logement pas comme les autres : architectures à inventer

Groupe de travail 2

Animé par Lionel BLAISSE,
journaliste et architecte

Intervenants :

Franklin AZZI,
architecte et designer ;

Emmanuel COMBAREL,
architecte ;

Arnaud SERRE,
directeur de l'Agence Ile-de-France d'Espace
Habitat ;

Vincent PARREIRA,
architecte.

d'occupation, variable de quelques mois à quelques années, mais en tout état de cause relativement courte à l'échelle d'une vie. Ces deux caractéristiques font qu'il est particulièrement nécessaire d'y prévoir des espaces collectifs, pour créer une vie partagée : une résidence ne peut se résumer à une simple accumulation de chambres ; a fortiori quand (c'est le cas à Epinay-sur-Seine) il s'agit d'y réunir des populations très diverses, avec des modes d'occupations et des centres d'intérêt très variés. Le besoin d'espaces collectifs, mais aussi la nécessité de créer des services à l'attention de l'ensemble des occupants se heurtent cependant à la contrainte économique : les budgets vont en priorité aux logements, à l'espace privé ; les espaces collectifs ne passent qu'au second plan. En définitive, concluait-il, le financement modèle la démarche.

Insertion urbaine et vivre ensemble

Sur ce point, Arnaud Serre, directeur de l'agence Ile-de-France d'Espace Habitat apportait l'éclairage d'une autre pratique : celle d'une entreprise soumise à la réglementation sociale (Entreprise Sociale pour l'Habitat – ESH), et qui demeure à la fois maître d'ouvrage et gestionnaire. Espace Habitat a construit et gère environ 18 000 logements sociaux en France, principalement en Ile-de-France et en Bretagne. En 2007, l'organisme a livré 935 logements neufs et en a attribué 3 750. L'approche retenue consiste, soulignait-il, à considérer ces réalisations comme des résidences, et non comme des foyers : elles sont ouvertes et majoritairement situées en hyper-centre des villes. Ce positionnement et cette localisation justifient, selon Arnaud Serre, une approche minimaliste des espaces partagés, qui se résument généralement à une salle de travail, une laverie, et un grand hall. Approche également justifiée par la réglementation, et en particulier par le calcul de



De gauche à droite : Franklin AZZI, Lionel BLAISSE, Vincent PARREIRA, Emmanuel COMBAREL, Arnaud SERRE

Lieux dédiés pour certains à l'étude, mais aussi lieux de résidence, occupés pour une durée limitée : les logements des jeunes sont des logements à part, et plus encore si l'on considère que l'un des enjeux est d'en faire de réels lieux de vie. En préambule au deuxième groupe de travail, Lionel Blaisse, journaliste et architecte, tenait à rappeler que, si ces caractéristiques font du logement des jeunes un terrain attrayant pour l'architecte, celui-ci doit dans le même temps faire face à des contraintes nombreuses. Architecturales et techniques d'abord, en raison de la nécessité d'une optimisation spatiale et énergétique véritablement performante. Mais aussi réglementaire, face à des textes très nombreux, parfois contradictoires, parfois aussi obsolètes. Pour évoquer ces questions, l'expérience de professionnels était indispensable.

Entre besoin collectif et valorisation des investissements

C'est Emmanuel Combarel qui présentait les premiers cas d'étude du groupe de travail : son agence a en effet réalisé plusieurs opérations de logements pour les jeunes, dans des conditions et avec des cahiers des charges très différents. Il s'agit par exemple :

- à Epinay-sur-Seine, d'une résidence dédiée à la mixité sociale (chercheurs, étudiants et femmes souffrant de maltraitance), et qui comporte 240 logements ;
- à Argenteuil, d'un immeuble (résidence Foch) de 164 logements sociaux étudiants en ZAC.

Cette expérience permettait à Emmanuel Combarel de définir un certain nombre de problématiques récurrentes, mais aussi de fondamentaux à garder à l'esprit : le premier d'entre eux, rappelait-il, c'est qu'un logement pour jeunes n'est pas familial, à l'opposé de la majorité des logements qui ont, en définitive, vocation à le devenir. Le deuxième est, clairement, la durée



© Philippe Ruault



© Philippe Ruault

Résidence FOCH, Argenteuil - Emmanuel COMBAREL, Dominique MARREC



Résidence ANDRE-DE-GOUVEIA,
Paris - AAVP et Antonio VIRGA



© Olivier Helbert



© Olivier Helbert

la Surface Hors Œuvre Nette (SHON). En revanche, les occupants peuvent s'appuyer sur un gestionnaire de proximité.

C'est aussi sur la question des espaces collectifs que Vincent Parreira orientait la présentation de son travail sur la résidence André de Gouveia. Située dans la Cité Universitaire de Paris, ce bâtiment datant des années 1950 a été entièrement repensé. De 130 chambres initialement, il en offre à présent 170. Ce changement a été rendu possible par la suppression des cuisines individuelles et leur remplacement par des cuisines collectives. La question des espaces privés et des espaces partagées est donc intimement liée; par ailleurs, le travail a également porté sur la réhabilitation et la valorisation des autres espaces collectifs, nombreux dans la résidence André de Gouveia: un grand hall, des salles de musique, et un théâtre-salle de spectacles ouvert au public extérieur. Si le traitement de ces espaces a permis à la fois de recréer une vie commune et de renforcer l'identité lusitanienne de la résidence (il s'agit du pavillon du Portugal), Vincent Parreira soulignait cependant que la démarche se heurte à des problèmes de comportement, en particulier d'incivilités qui ont entraîné des dégradations dans les cuisines.

Quelle(s) taille(s) critique(s) ?

Après les espaces collectifs, c'était au tour des surfaces et de l'implantation de faire l'objet du débat. Franklin Azzi, qui a en particulier travaillé sur un ensemble de logements (cellules parlementaires) destinés aux députés lorsqu'ils sont en session à Paris, soulignait deux points essentiels à ses yeux. Le premier, qu'il faut peut-être modérer la volonté de créer des logements répondant à une typologie très fine des publics: des typologies plus larges peuvent permettre des réalisations plus polyvalentes, dont l'utilité serait plus pérenne. Le second, que le T1, considéré généralement comme la cellule standard d'un logement pour jeunes, pose divers problèmes, en particulier au niveau environnemental: par la multiplication des équipements consommateurs d'énergie, mais aussi parce que la multiplication de petites unités d'habitation complexifie forcément la recherche, pour chacune d'entre elles, d'un optimum en termes d'exposition, de chauffage et de ventilation. De fait, poursuivait Franklin Azzi, les stéréotypes

du logement pour jeunes, et en particulier du logement étudiant, peuvent créer des contraintes lourdes et en obérer l'efficacité: ce, aussi bien dans le choix d'un « modèle T1 » quasi-incontournable et favorisé par la réglementation, que dans le choix devenu classique du campus hors la ville. Plusieurs participants insistaient alors sur la notion de taille critique, des logements, mais aussi des opérations: au-delà de l'usage, la question est en effet lourde de conséquences. En ce qui concerne la typologie des logements, parce qu'une plus grande diversité au sein d'un même bâtiment permettrait à la fois d'assurer une meilleure réponse (un étudiant en alternance est plus dans une logique hôtelière qu'un doctorant étranger qui n'a pas les ressources pour rentrer souvent dans sa famille, et dans son pays), mais aussi une plus grande perméabilité avec d'éventuelles occupations ultérieures (on peut en effet se demander si un ensemble de logements étudiants a forcément vocation à le demeurer sur l'ensemble de son cycle de vie), ou même simultanées: en ce sens, on peut penser qu'une trop grande spécialisation des logements nuit au développement de la mixité. Ensuite en termes de concentration: en effet, s'il existe des solutions pour assurer le financement d'une opération complète, le cas des logements diffus, dans l'existant d'un hyper-centre par exemple, est plus délicat.

Travailler et progresser ensemble

Taille et agencement des logements, équipement, espaces collectifs, taille des opérations, réglementation, financement, localisation: sur toutes ces questions, le débat reste engagé, tant sur le plan économique qu'en termes de créativité architecturale ou de satisfaction des usagers. C'est ce que le groupe de travail tenait à restituer en séance plénière, et qui appelait un ensemble de remarques de la part d'Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA. Il ne sera jamais possible de lever l'ensemble des contraintes, rappelait-il en substance; en revanche, un travail en amont réunissant l'ensemble des parties prenantes peut permettre d'apporter des progrès substantiels. De telles avancées, obtenues collectivement, sont la clé d'une légitimité qui peut permettre, ensuite, de tester des évolutions possibles de la réglementation. Quant à Paul Ardenne, c'est sur la question du rapport — ou de l'antagonisme — entre créativité et réglementation qu'il réagissait, en proposant une thèse différente: et si la créativité était surtout bridée par un trop grand désir de complaire à l'utilisateur-roi? Loin pour autant de nier l'importance de la qualité d'usage, Paul Ardenne remettait ainsi en cause une approche trop fondée sur la notion anglo-saxonne de « care » et sur la réponse immédiate, et pas assez sur une vision réfléchie, plus durable, et imposée parfois plus autoritairement.



© Franklin Azzi



© Franklin Azzi

Immeuble CHABAN-DELMAS, Paris - Franklin AZZI Architecture

Un « vivre ensemble » particulier : la colocation

Groupe de travail 3

Animé par Pierre LAJUS,
architecte, président du concours sur la colocation
lancé par le Foyer des Jeunes Travailleurs
de Bayonne en avril 2009 ;

Intervenants :

Alexandre AUMIS,
sous-directeur de la programmation, des travaux
et de la contractualisation, CNOUS ;

Michel CASTAINGTS,
directeur adjoint du Foyer de Jeunes Travailleurs
Bayonne - côte Basque ;

Philippe COMTE,
designer ;

Fabienne DELCAMBRE,
directrice de l'Office Public Le Mans Habitat ;

Sophie NEMOZ,
sociologue au CERLIS, Université Paris Descartes.

question concrète de l'offre de logements, la colocation est aussi à la croisée de plusieurs des problématiques liées aux logements des jeunes: elle représente en effet un mode pratique d'apprentissage du « vivre ensemble », et parfois de la mixité. La colocation amène aussi à s'interroger sur les formes de logement les plus adaptées à cette pratique, et à se demander si des résidences colocatives sont imaginables.

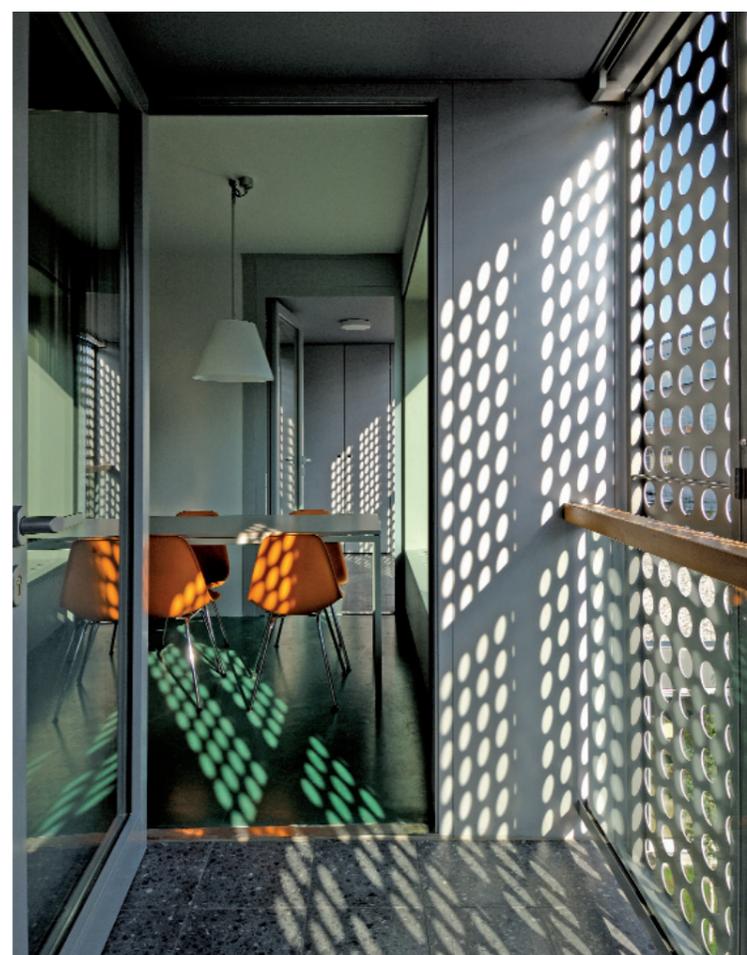
Qui veut co-louer ?

Pour initier le débat, Pierre Lajus posait d'abord une question de fond: qui veut co-louer? Et qui sont les jeunes en colocation? Comme pour la mixité, les réponses sont multiples: nécessité économique en premier lieu, insistait Fabienne Delcambre. Volonté des acteurs également, comme le détaillait Sophie Nemoz: pour les parents de jeunes, la colocation est souvent perçue comme un moyen terme souhaitable entre l'habitat familial et l'indépendance complète. Ce souhait est aussi parfois celui de personnes âgées se retrouvant dans un logement trop grand pour elles et qui souhaitent à la fois en rentabiliser l'espace en s'assurant un complément de revenus, et avoir chez elles une présence amicale. Enfin, la colocation est souvent recherchée par les jeunes eux-mêmes, pour les raisons citées plus haut, mais aussi pour s'assurer des conditions d'une relation sociale à la fois durable et relativement – du moins en est-ce la perception initiale – peu engageante. Sur ce dernier point, Alexandre Aumis tenait à préciser que le désir de colocation est, à en croire son expérience, inversement proportionnel à la part de travail collectif dans le cursus suivi par le jeune. Pour autant, la colocation n'est pas toujours un choix complètement libre, soulignait Michel Castaingts; dans le cas du Foyer de Jeunes Travailleurs Bayonne-côte Basque, les « équipes de colocataires » sont constituées par le foyer, en fonction des profils de chacun et des lieux d'implantations des entreprises demandeuses.

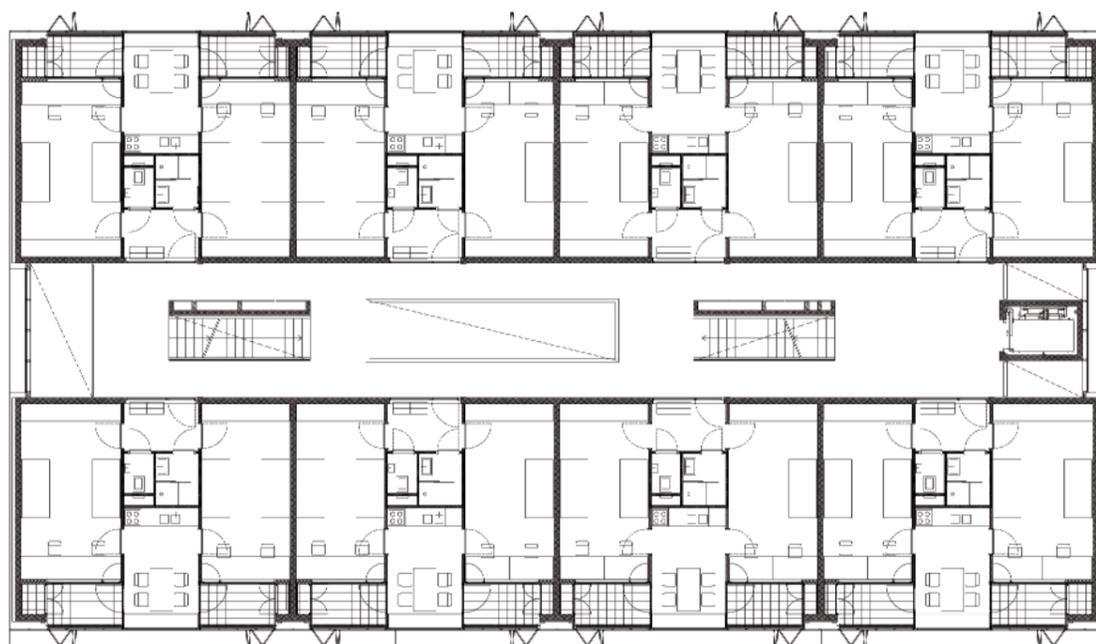


De gauche à droite : Sophie NEMOZ, Fabienne DELCAMBRE, Philippe COMTE, Pierre LAJUS, Alexandre AUMIS, Michel CASTAINGTS

Le troisième groupe de travail avait pour mission de se focaliser sur un aspect bien particulier du logement des jeunes: la colocation. A cet intérêt, une raison qui peut sembler paradoxale: d'une part, la colocation est largement pratiquée, puisqu'on estime qu'elle concerne aujourd'hui pas moins de 6 % des étudiants en France, et aussi d'autres populations. D'autre part, bien que répandue, elle est récente et peu étudiée. Or, au-delà d'une réponse possible à la

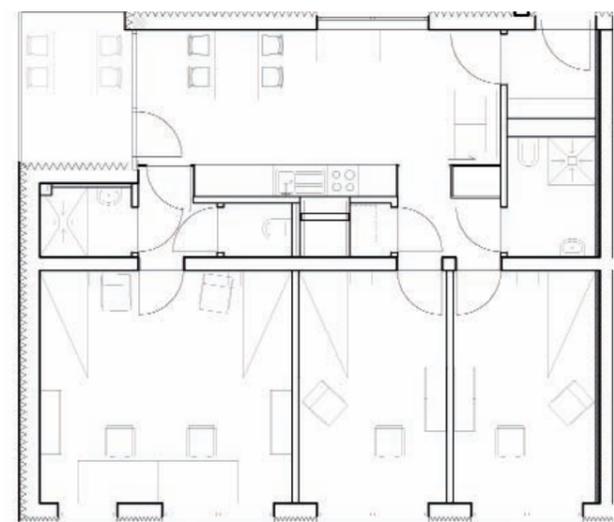


Logement en colocation pour deux personnes, Poljane - Ljubljana, Slovénie - Bevk Perovic arhitekti d.o.o





© Helmut Tezak



© Helmut Tezak

Logement en colocation pour quatre personnes, Wist Heim Loeben - Graz, Autriche - Bramberger Architects

La colocation chez les jeunes travailleurs

Ce dernier cas de figure appelle des précisions, fournies par Chantal Mornet. Sociologue, elle a accompagné le FJT de Bayonne dans sa démarche. Celle-ci se caractérise par une population majoritairement âgée de 18 à 23 ans (bien que son effectif comporte 8 % de mineurs), originaires à 50 % de la région Aquitaine, mais aussi du reste de la France, et également étrangers, en provenance d'Amérique du Sud et d'Europe du Nord. Les séjours de ces populations sont exclusivement dictés par les besoins des entreprises qui les emploient, et vont de 1 à 6 mois, souvent sur un rythme de 5/7^e, les jeunes retournant dans leurs familles du vendredi soir jusqu'au lundi matin. 29 % des logements proposés par le FJT sont des logements partagés, situés en divers emplacements : centre ancien de Bayonne, ainsi que Ciboures, Hendaye et Anglet. « Les colocations » peuvent se faire dans des logements de type T2, T3 et T4. En ce qui concerne les logements, Chantal Mornet précisait que le FJT utilise des appartements livrés clés en main, mais qui n'offrent pas forcément toutes les qualités souhaitées – en particulier en termes de rangements, mais aussi de surfaces : l'expérience montre en effet qu'une colocation est plus facile à gérer à plusieurs dans une grande surface (type T5), qu'à deux dans un logement plus petit. Dans le domaine des équipements, les logements proposés disposent tous d'un accès internet, d'une machine à laver et de vaisselle individualisée (couleurs) pour chacun des colocataires.

« Place où rester » ou chez-soi pour vivre ?

Cependant, la colocation n'est pas réservée aux seuls jeunes travailleurs, comme le rappelait Fabienne Delcambre : les offres de l'Office Public Le Mans Habitat sont ainsi majoritairement destinées à des étudiants, même s'ils accueillent aussi une population résiduelle de personnes en CDI et CDD. Aussi est-il nécessaire de se demander de manière plus approfondie quels sont les ressorts de la colocation, au sens large. C'est pourquoi le FJT de Bayonne a organisé un concours d'idées auprès des jeunes architectes sur le thème de la colocation. Au cours de la journée de restitution et de débats qui s'est tenue le 23 avril dernier, Madeleine Pastinelli, sociologue québécoise spécialiste de la question, a présenté un aperçu de ses travaux. Il en ressort que d'une manière générale, la colocation est vécue comme un état transitoire, dans lequel le colocataire s'investit plutôt faiblement : « une place où rester n'est pas exactement la même chose qu'un chez-soi pour vivre¹ ». Parmi les caractéristiques de la colocation, est apparue également la limite d'une distribution des espaces collectifs et

privatifs : l'existence de zones intermédiaires entre les deux, et permettant d'assurer une transition, est également souhaitable. En leur absence, le risque d'un « tout-partagé » mal vécu ou, à l'inverse, d'une quasi absence de vie collective, s'accroît, encore complexifié par le fait que l'analyse des comportements des colocataires montre clairement qu'il existe en fait deux vies sociales simultanées : celle de l'individu, qui reçoit dans sa chambre, et celle du groupe, qui reçoit dans les parties communes du logement. De fait, si la colocation n'est pas vécue avec le même engagement qu'une cohabitation de couple, la naissance d'un véritable « compagnonnage » n'est pas rare. Ce fait a également été détaillé par Philippe Comte, qui souligne que, dès le départ, le critère économique – qui est souvent le fondement de la colocation – crée une solidarité de fait : les colocataires sont fréquemment dans une situation de précarité (personnelle et collective), et la colocation est un moyen de l'assumer, voire de la revendiquer. Au-delà de l'intérêt bien compris de chacun, la colocation favorise la création de réseaux de solidarités et de valeurs communes, qui font qu'en cas de départ se développent des comportements spécifiques : de la mise à disposition de la communauté de tout ou partie de « son » espace par un colocataire se préparant à une longue absence (voyage...), jusqu'à un remplacement par cooptation, soumis à un véritable « jury », dans le cas d'un départ définitif.

Bâtir pour la colocation ?

La journée du 23 avril a également permis de présenter les résultats du concours où figuraient 21 projets de logements spécialement conçus pour la colocation où 3 lauréats ont été distingués. Fait notable, plusieurs d'entre eux sont l'œuvre d'étudiants en architecture ou de jeunes architectes, ayant eu ou ayant encore une expérience personnelle de la colocation. Plusieurs d'entre eux étaient également présents le 6 juillet, et ont exposé leurs approches : Marion Liénard a travaillé sur l'espace « tampon » entre l'intime et le partagé ; Béatrice Rey et Corinne Boursier ont porté leurs efforts sur la double sociabilité (avec deux entrées, l'une collective, l'autre privative à chaque colocataire), sur l'organisation de l'espace collectif autour de la cuisine et de l'alimentation, et sur l'acoustique. Les « boîtes » imaginées par Angela Cansino Valpueda et Margarita Calero Santiago, lauréates du concours, favorisent elles aussi la double vie sociale des colocataires, tout comme les « cocons » modulables de Philippe Jolivet ; enfin, Denis Piffeteau imagine un changement d'échelle, en posant la question du logement collectif dans un bâtiment entier.

¹ Pour plus d'informations, se reporter à l'intervention de M. Pastinelli lors du colloque « Et si la colocation était une solution d'avenir ? » sur le site Internet : <http://www.fjtcotebasque.com/fjtcotebasque/default.asp?IDPAGE=328>



Logement pour couple, Colegio Mayor Sant Jordi - Barcelone, Espagne - Josep Lluís Mateo, MAP Arquitectos

Usages, partages et équipements

A ce jour, la quasi-totalité des logements en colocation n'a pas été spécifiquement conçue à cet usage. De fait, plusieurs problèmes se posent et des formes différentes de colocation apparaissent. Les problèmes sont fréquemment d'ordre contractuel et financier: Pierre Perio, de la Confédération Générale du Logement UP, rappelait à ce propos qu'en France, les fins de colocation sont parfois difficiles à gérer dans le cadre de la loi de 1989, tandis que le dépôt de garantie initial est lui aussi une source persistante de difficultés. Par ailleurs, Christiane Royer, de l'Association des résidences et foyers de jeunes, faisait remarquer que la rotation des colocataires, plus rapide que celle des locataires uniques (en moyenne 3 ans au lieu de 7 à 8 ans), avait tendance à favoriser une hausse des loyers; au point, comme le faisait remarquer Pierre-Charles Marais, architecte, que l'avantage économique de la colocation tend à s'estomper, au profit d'un avantage qualitatif: pièces plus grandes, espace commun, équipements plus performants et plus nombreux. Comme le soulignait Sophie Nemoz, c'est d'ailleurs sur ce qui est privatif et sur ce qui est partagé que se révèle le degré d'implication et d'autonomie des colocataires dans les différents cas de figure qui se présentent à eux. Si l'on a pu dire que l'achat de la machine à laver représentait l'acte fondateur du couple (Jean-Paul Kauffman), le partage du réfrigérateur est une question majeure de la colocation: il exemplifie une règle parfois difficile à appréhender, et qui est que le partage est, en colocation, une démarche construite, quasi-contractuelle, et qui ne peut se réduire aux domaines plus affectifs du don et de l'acceptation, sous peine de conflits probables.

Le cas de la cohabitation intergénérationnelle

Par ailleurs, la colocation se développe selon des modalités diverses, qui ne sont pas toujours celles d'une communauté économique et/ou de valeurs: le cas de la colocation proposée par des personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent pas s'installer en maison de retraite et souhaitent conserver une autonomie est à cet égard remarquable. Dans le cas de la colocation chez/avec une personne âgée, existe un lien de dépendance qui fait que se forme une « maisonnée », qui peut prendre des formes diverses, que Sophie Nemoz regroupe en trois grandes catégories:

- l'auberge étudiante, où il s'agit plus d'hospitalité au sens traditionnel, avec la part de contrainte (horaires, présence, mode de vie) que celle-ci entraîne. Cette contrainte fait que, le plus souvent, ce type de colocation est extrêmement transitoire;

- la demeure gériatrique, où un étudiant (en fait, archi-majoritairement une étudiante) cohabite avec une personne âgée perdant peu à peu ses capacités fonctionnelles. Le lien y est plus contractualisé; cependant, il prend parfois la forme d'une véritable relation d'aide à la personne et pose de ce fait à l'étudiant(e) des problèmes de disponibilité vis-à-vis de son cursus;
- le gîte néofamilial, lorsque la relation évolue en une cellule où chacun peut évoluer avec de bonnes marges d'autonomie, mais aussi de solidarités.

Sophie Nemoz soulignait aussi que ce type de cohabitation est géré majoritairement en France par des associations, mais qu'il n'en est pas de même partout. En Espagne, elles sont organisées par les collectivités locales qui jouent un rôle d'intermédiaire et d'observateur. Des schémas similaires peuvent aussi se produire dans le cas de familles devenues monoparentales et souhaitant conserver leur logement. Pierre Lajus faisait d'ailleurs remarquer que la multiplication des schémas de recombinaison familiale crée des situations de vie sous un même toit qui s'apparentent à des colocations de facto, même si elles ne sont que rarement institutionnalisées en tant que telles.

Le facteur culturel

En séance plénière, le groupe de travail insistait en définitive sur plusieurs points: l'importance des attentes vis-à-vis de la colocation, souvent perçue comme l'intermédiaire idéal entre le départ de la cellule familiale et le passage définitif à l'âge adulte, et la nécessité d'un intermédiaire entre bailleur et colocataires, de manière à évacuer les interrogations sur le paiement des loyers et la régularité de l'occupation. Sur ce dernier point, Emmanuel Raoul posait la question de la pertinence de la loi de 1989 au regard de la colocation, et appelait à réfléchir sur ce point. Rebondissant sur plusieurs réflexions appuyant l'idée que la colocation est plus efficace lorsqu'elle se fonde sur des affinités partagées (cursus, modes de vie, schémas culturels...), Paul Ardenne rappelait que ce type de logement n'est pas totalement ancré dans toutes les cultures: courant, voire incontournable dans la sphère anglo-saxonne, il est quasi-absent dans certains pays comme la Suisse. Présente à cet atelier, Barbara Polla, députée de la Confédération Helvétique, soulignait alors les spécificités d'un pays de petite taille où la recherche presque systématique du consensus freine parfois l'expérimentation. Paul Ardenne en profitait pour rappeler qu'il serait illusoire de négliger le caractère majoritairement subi et lié aux conditions économiques de la cohabitation: l'« auberge espagnole » représentée par le cinéaste Cédric Klapisch étant une vision utopique et minoritaire, dans la mesure où la société produit des individus, plus que des personnes en recherche de groupe.

Les maîtres d'ouvrage retenus dans le programme d'expérimentation : Modes de vie et Logements des Jeunes » du PUCA

ADOMA a pour projet de construire une résidence services à Elancourt dans les Yvelines dont le peuplement sera mixte. D'une part, la commune d'Elancourt identifie sur son territoire des jeunes en situation de décohabitation et, d'autre part, les entreprises EADS et THALES, situées à proximité, ont besoin de petits logements meublés pour leurs stagiaires sur des durées relativement courtes allant de 6 à 12 mois. A cela s'ajoute un besoin en hébergement pour cadres en déplacement ou en stage dont la durée de séjour peut aller d'un mois à trois ans. Se pose donc la question des espaces communs résidentiels pour des populations dont les formations, les motivations, les attentes ne sont pas nécessairement convergentes; ainsi que celle des modalités de gestion à mettre en place.

Habitat et Humanisme élabore un projet de résidence socialement mixte à Lyon, à proximité du parc de la tête d'or, qui comprend des logements pour étudiants issus de milieux défavorisés (dans le cadre d'une démarche d'insertion lancée par le lycée du Parc), du logement social pour personnes en difficultés, des logements en accession à la propriété, d'autres pour personnes âgées ayant besoin de soins. Outre les aspects de montage financier, l'enjeu va résider dans l'identification de moyens de gestion adaptés à la diversité des publics.

Résidences Sociales d'Île de France, filière d'Immobilière 3F a été retenu pour la construction d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale à Chartres, en partenariat avec la CCI. Cette résidence de 150 chambres accueillera étudiants d'un Master en alternance et salariés en

formation ou en mobilité. Il va s'agir de s'interroger sur les modalités de gestion à mettre en oeuvre ainsi que sur l'équilibre entre parties communes et parties privatives pour faire cohabiter des jeunes aux besoins et aux modes de vies différents.

Dans la continuité des réflexions engagées sur la question de la colocation, le **FJT Bayonne Côte Basque** souhaite expérimenter la réalisation de logements en colocation destinés à de jeunes travailleurs et étudiants. Les réflexions en cours portent sur l'aménagement d'appartements en diffus à Bayonne et sur une opération de réhabilitation d'un immeuble qui permettra de tester des innovations architecturales.

Norbert Fradin, promoteur bordelais, a été retenu pour la construction d'une résidence étudiante dans le quartier des Chartreux. Le bâtiment prendra place dans une lanrière typique du quartier des chais viticoles qui s'étend tout en longueur sur 1 500 m². La conception de la résidence de 22 logements permettra de tester différentes innovations en matière d'architecture et de design afin d'améliorer la qualité des espaces individuels dans une démarche d'excellence environnementale.

La **SODEARIF** souhaite réaliser à Rosny-sous-Bois une résidence pour étudiants et chercheurs d'environ 220 chambres. L'expérimentation portera sur les aspects environnementaux de cette résidence située dans l'écoquartier de la Mare Huguet. La réflexion portera sur les matériaux utilisés et plus largement la composante énergétique de la résidence afin d'en faire un bâtiment à basse consommation.



De gauche à droite : Jean-Marc MICHEL, Pierre LAJUS, Lionel BLAISSE, Jean-Roland BARTHELEMY, Emmanuel RAOUL, Paul ARDENNE

Et ensuite : des clés pour demain

Emmanuel Raoul et Jean-Marc Michel, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, apportaient une double conclusion à ce premier atelier. Emmanuel Raoul, en premier lieu, donnait les orientations à venir du programme *Logement design pour tous*. Il rappelait la création de la plate-forme web interactive www.design-puca.fr, mise en place avec l'ambition d'en faire l'espace de poursuite et d'intensification du dialogue amorcé durant cette journée. Dialogue qui s'enrichira également, précisait-il, lors des autres ateliers prévus à partir de l'automne 2009, consacrés aux thèmes suivants :

- vieillissement de la population et habitat;
- accessibilité et espaces du logement;
- logement numérique.

Ils seront suivis par un grand colloque de synthèse de l'ensemble des ateliers à La Cité du Design à Saint-Etienne en mai 2010. Cette première phase conduira ensuite au lancement d'actions de recherche et de programmes expérimentaux. Ces programmes viendront compléter les autres recherches en cours au PUCA sur la question du logement des jeunes, en particulier dans le cadre des programmes « Coût, Qualité, Fiabilité, Délais » (CQFD) et de « Réhabilitation de l'Habitat collectif à très haute performance énergétique » (REHA). Enfin, le PUCA va lancer, en partenariat avec plusieurs « Pôles de Recherche et d'Enseignement Supérieur » (PRES), un programme portant notamment sur des opérations de réhabilitation du patrimoine bâti et urbain; son démarrage est prévu dès 2010.

Après avoir remercié les participants à cette journée, Jean-Marc Michel précisait les ambitions des pouvoirs publics, et en particulier de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, dans le domaine du logement des jeunes. Il saluait en particulier le travail mené en commun au cours de cette journée pour identifier les pistes de progrès sur cette problématique. L'objectif, rappelait Jean-Marc Michel, est de traduire dès 2010 ces débats en une série d'opérations de logements, en adoptant une approche comparable à celle du Grenelle de l'Environnement, c'est-à-dire la transformation des modes d'action publique en concertation avec les professionnels et les usagers. Jean-Marc Michel soulignait enfin que la question du logement des jeunes doit être prise dans sa globalité, et intégrée dans une vision plus large: elle exige en effet de réfléchir sur la place des jeunes dans la ville, ainsi que sur les solutions à mettre en place pour permettre aux jeunes les plus modestes d'accéder à un logement autonome, le tout dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Les ateliers à venir

Les trois prochains ateliers se dérouleront à la Maison de l'Architecture en Île-de-France
148 rue du Faubourg Saint-Martin
75010 Paris - (Métro Gare de l'Est)



- Atelier « Vieillesse de la population et habitat » : 25 novembre 2009
- Atelier « Accessibilité et espaces du logement » : 1^{er} février 2010
- Atelier « Logement numérique » : 15 mars 2010

Inscription sur www.design-puca.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche. Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

plan urbanisme construction architecture

- **Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun**
 - Planification sociale de l'urbain et services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
 - Normes et fabrique du bien commun
- **Le renouveau urbain**
 - Rénovation urbaine et mixité sociale
 - Renouvellement et recomposition des quartiers
 - Créativité et attractivité des villes
- **L'avenir des périphéries urbaines**
 - Territoires urbains et sûreté
 - Architecture de la grande échelle
 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
 - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
 - Dynamiques et pratiques résidentielles
- **Comportements résidentiels et défis démographiques**
 - Vieillesse de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- **Accès au logement**
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Économie foncière et immobilière
- **L'innovation dans l'architecture et la construction**
 - Le futur de l'habitat
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délais
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Observatoire des bâtiments durables
 - Logement Design pour tous
 - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
 - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
 - REHA (PREBAT)
- **Territoires et acteurs économiques**
 - Espaces urbains et dynamiques économiques
 - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
 - Développement économique local et mondialisation
 - Économie de l'aménagement
 - Attractivité des territoires
- **Vers des villes viables et acceptables**
 - Politiques territoriales et développement durable
 - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
 - Villa urbaine durable
 - Quartiers durables
 - Aménagement et démarches HQE
 - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
 - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

Premier plan
SUPPLÉMENT avril-juin 2009
Journal d'informations du **PUCA**
plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 72
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

Contacts

Virginie THOMAS / Responsable du programme Logement Design pour tous
Tél. 01 40 81 63 65
virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr

Bertrand VALLET / Chargé de mission sur le logement des jeunes
Tél. 01 40 81 24 80
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Contact presse

Christophe PERROCHEAU
Tél. 01 40 81 24 33
christophe.perrocheau@i-carre.net

Sites internet

www.design-puca.fr
http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

Directeur de la publication :
Emmanuel Raoul
Secrétaire permanent du PUCA

Rédaction :
Stéphane Geffray – Ti Amot

Conception graphique :
Dominique Grelier
d'après la maquette de LM communiquer

Crédit images 1^{re} de couverture :
Philippe Ruault - Fantastic, Stéphane Maupir - Luc Boegly - (Lan) Gaël NYS
RSI Studio Paris - Office SEIZZ
Christophe Hurgon - Olivier Helbert -
Benpît Fougeirol - Hervé Abbadie -
Franklin Azzi - Jens Lindhe - L'autre
image Dino Pesic

Premier Plan sur internet
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca
ISSN 0183-0937