

Note de tendances #14

Habiter demain, enjeux & perspectives

Octobre 2023



Édito

Face aux incertitudes multiples -changement climatique, pandémie mondiale, fragmentation de la société, inflation généralisée, tensions géopolitiques, retour de la guerre en Europe- le logement est plus que jamais au cœur des préoccupations des populations. Le logement est confronté à de nombreux défis qu'ils soient d'ordre économiques, environnementaux ou sociétaux.

D'un point de vue économique, l'inflation généralisée, la remontée des taux d'intérêts, les réformes budgétaires et fiscales, la raréfaction des fonciers, la réduction des aides, la hausse des coûts de construction, etc. impactent le fait de pouvoir bien se loger, voire de se loger tout court. Selon la Fondation Abbé-Pierre, en Europe, en 2022, 19,2 millions de personnes vivaient dans un habitat indigne, au moins 895 000 personnes étaient sans abris. Tandis que le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental et universel, plus d'un milliard de personnes ne sont pas convenablement logées dans le monde (ONU Habitat).

Par ailleurs, l'urgence climatique nous pousse à réduire notre empreinte carbone, à stopper l'étalement urbain, à préserver les ressources et les espaces naturels. Pour les professionnels du secteur de l'immobilier, de la construction, et de l'urbanisme, il s'agit de transformer les modèles de fabrique des villes et des territoires pour mettre le poids du corps sur la rénovation, la réhabilitation ou la transformation d'actifs. La rénovation du parc immobilier existant est d'ailleurs l'un des enjeux clés mis en exergue par la Commission européenne, pour atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment, et lutter contre le fléau de la précarité énergétique. Pour le neuf, c'est construire autrement en utilisant des matériaux biosourcés ou géosourcés, en généralisant l'économie circulaire mais c'est également en développant la construction hors-site, la construction modulaire ou l'industrialisation tout en préservant la qualité d'usage.

Enfin, le logement doit répondre aux évolutions de la société, des modes de vie et des usages. Nos modes d'habiter ont évolué et sont influencés par de nombreux facteurs : bouleversement de la structure familiale, vieillissement de la population, impacts de la pandémie mondiale, essor du télétravail, prise de conscience écologique, aspirations au bien-être et à un meilleur cadre de vie, besoin de lien social, etc. Cette transformation de la société réinterroge la conception de l'habitat et sa capacité à s'adapter aux nouveaux besoins et usages dans un contexte de crises multiples et d'incertitude. **Cette note de tendances «Habiter demain» a pour ambition d'inspirer, de partager les enjeux et nouvelles tendances afin d'encourager le passage à l'action.** Face à la complexité des enjeux et à l'incertitude actuelle, les transitions liées aux nouveaux modes d'habiter au sens large nécessitent de se projeter, d'anticiper et de faire appel à des modes de coopération (publique-privée) innovants pour trouver des réponses pertinentes en mobilisant les intelligences collectives au bénéfice d'un logement accessible à tous et d'une meilleure qualité de vie dans le respect des limites planétaires.

Bonne lecture!



Ce document est la suite du cahier de tendances #6 «Habiter demain»



Les enjeux



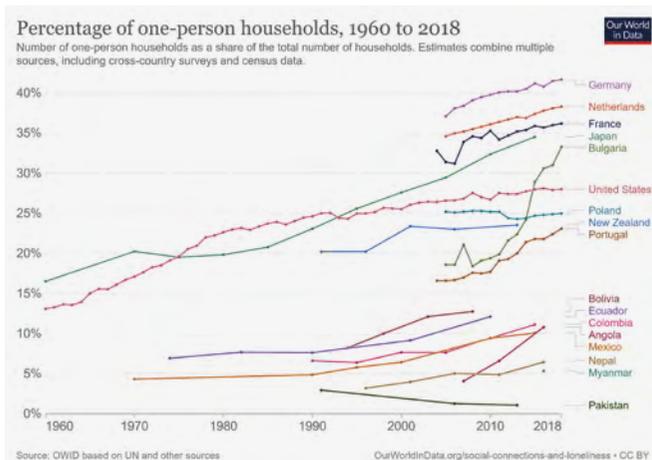
Faisant face à des défis économiques, environnementaux, et sociétaux, de plus en plus complexes et multiples, nos sociétés vont devoir s'adapter et se transformer en profondeur pour faire preuve d'une meilleure résilience. Tandis que le sentiment de vulnérabilité des populations se renforce, notamment face aux risques du changement climatique et à la crise énergétique (AXA, 2022), l'habitat est plus que jamais au cœur des préoccupations. Réinventer nos formes et nos modèles d'habitat est aujourd'hui essentiel pour proposer des réponses adaptées aux enjeux de sécurité, de santé et de bien-être des populations.

Un accès de plus en plus difficile au logement

La crise du logement est une réalité qui touche de nombreux pays. Depuis 2005, on constate une hausse des prix des logements. Le logement est le plus gros poste de dépenses des ménages en moyenne (OCDE, 2021). «Entre 2007 et 2017, le coût du logement pour les locataires pauvres a augmenté dans les trois quarts des pays de l'Union Européenne» (Fondation Abbé-Pierre – FEANTSA, 2019). Si ces difficultés touchent depuis de longues années les ménages les plus modestes, une part croissante de la classe moyenne est désormais confrontée à des problèmes d'accès au logement.

De multiples évolutions dans nos sociétés

Les structures familiales ont beaucoup évolué ces dernières décennies et vont continuer de se diversifier. Loin du modèle traditionnel de la famille nucléaire, de nouvelles tendances apparaissent et modifient les besoins en matière d'habitat (familles monoparentales, recomposées, nombreuses, couples sans enfant). Parmi les pays de l'Union Européenne, 13 pays ont déjà davantage d'habitants de plus de 65 ans que d'habitants de moins de 20 ans (Observatoire des territoires – ANCT, 2023). D'ici 2050, 1 personne sur 6 dans le monde aura plus de 65 ans, contre 1 sur 11 en 2019 (Haut-Commissariat au Plan, 2023). Le nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus devrait également tripler, passant de 157 millions en 2022 à 459 millions en 2050 (DAES, 2023). Dans les pays aux économies développées, la ville de demain sera âgée, et les secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire seront appelés à répondre à une forte demande d'adaptation.



EN CHIFFRE

De nombreux ménages à faible revenu consacrent au logement plus de **40%** de leur revenu et sont davantage susceptibles de vivre dans des logements de moindre qualité. (OCDE, 2021)

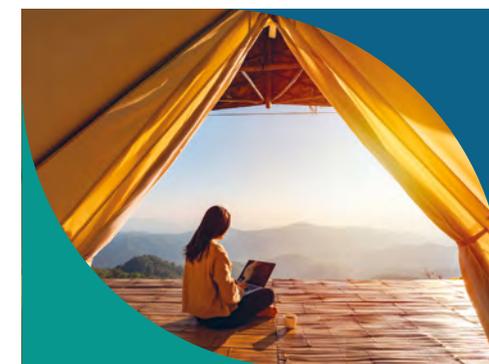
La question de l'isolement social devient également un sujet important. Entre 1600 et 1900, la part des ménages d'une seule personne est restée stable, généralement inférieure à 10% (K.D.M. Snell, 2017). Ce type de ménages est ensuite devenu de plus en plus courant, particulièrement depuis les années 1960. La prévalence actuelle des ménages d'une personne dans le monde est une tendance sociale récente et sans précédent. L'historien Keith Snell y voit plusieurs causes, dont l'augmentation des divorces, l'allongement de l'espérance de vie, la baisse du taux de natalité et la hausse du niveau de vie. Dans un tel contexte, l'importance accordée aux liens sociaux est de plus en plus forte.



L'impact de la pandémie de COVID-19

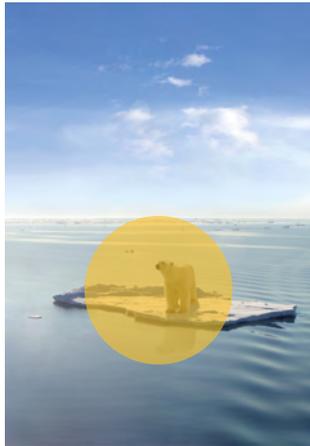
L'attrait pour des logements ouverts ou à proximité d'espaces verts et l'intégration de la nature en ville sont des critères de plus en plus importants pour les résidents.

La crise sanitaire a renforcé l'importance du sentiment de bien-être chez soi. Ainsi, les logements plus spacieux, confortables et sains, l'accès à des services de proximité et à la nature ont gagné une plus grande importance dans la définition des priorités en matière de logement (L'ObSoCo, 2023). En outre, l'essor du télétravail est venu bousculer nos modes de travail et plus généralement l'organisation spatio-temporelle de nos modes de vie. Si 77,9% des personnes télétravaillant dans le monde estiment que le travail à distance et hybride a amélioré leur bien-être (CISCO, 2022), une mauvaise séparation entre les espaces de travail et les espaces de vie peut conduire à un déséquilibre entre le travail et la vie personnelle et à un sentiment plus faible d'épanouissement au travail (Remote, 2023).



EN CHIFFRES

En 2022, selon une enquête menée à l'échelle de l'UE sur le sentiment de solitude, **13%** des personnes interrogées déclarent s'être senties seules la plupart du temps ou tout le temps au cours du dernier mois, tandis que **35%** déclarent s'être senties seules au moins de temps en temps. (F. Berlingieri et al., 2023)



L'adaptation de l'habitat face au changement climatique

Le réchauffement planétaire dû aux activités humaines est un fait scientifique établi, faisant de la décennie 2011-2020 la plus chaude depuis environ 125 000 ans (GIEC, 2023).

En 2019, la concentration de CO₂ dans l'atmosphère a atteint 410 ppm en moyenne, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 2 millions d'années (GIEC, 2023). Les scénarii du GIEC montrent également que le niveau de réchauffement global de 1.5°C par rapport à l'ère préindustrielle sera atteint dès le début des années 2030 et ce, quels que soient les efforts de réduction immédiate des émissions mondiales de CO₂. Mieux se loger implique d'adapter l'habitat aux nombreux impacts du changement climatique.

EN CHIFFRE

Entre **3,3 et 3,6** milliards de personnes vivent dans un contexte de vulnérabilité extrême au réchauffement climatique. (GIEC, 2023)



EN CHIFFRE

En France, entre **20 000 et 30 000 hectares** sont artificialisés chaque année. Cette artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population, et a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement. (Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022)

La lutte contre l'artificialisation des sols, un objectif européen majeur

Partout dans le monde, les terres et les sols sont soumis à diverses pressions (artificialisation, érosion, contamination par l'agriculture et l'industrie, fragmentation des paysages...) dégradant fortement leur qualité. En Europe, le rythme de croissance de l'artificialisation des sols a ralenti ces dernières années, passant de 1 086 km² par an entre 2000 et 2006 à 711 km² par an entre 2012 et 2018 (European Environment Agency, 2019). Pour limiter et réduire davantage cette artificialisation des sols, nous devons mettre l'accent sur l'urbanisme circulaire, c'est-à-dire refaire la ville sur la ville en rénovant, réhabilitant ou en transformant le bâti existant.

Pour que l'UE parvienne à zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050, la Commission européenne a imposé aux États membres la définition d'ici à 2023 « d'objectifs ambitieux en vue de réduire l'artificialisation nette des sols d'ici à 2030, à l'échelle nationale, régionale et locale » (Commission Européenne, 2021). Ainsi, des propositions comme la démarche Zéro Artificialisation Nette (loi Climat et Résilience) en France constituent un changement de paradigme qui modifie en profondeur les modalités du développement urbain.

De nombreux risques sanitaires associés aux différentes pollutions

Au-delà de la pollution atmosphérique dont l'ampleur et les impacts sont bien connus¹, d'autres sources de pollution entraînent de lourdes conséquences sur la santé et le bien-être des habitants. La pollution sonore, par exemple, est un problème majeur. En Europe, on estime que 113 millions de personnes sont touchées par des niveaux de bruit de la circulation diurne-nocturne à long terme d'au moins 55 décibels² et que 6,5 millions de personnes sont confrontées à d'importants troubles du sommeil chroniques à cause de la pollution sonore (Agence Européenne pour l'Environnement, 2020).



La pollution lumineuse engendre également de graves conséquences. Alors que de nombreuses études ont montré qu'une exposition excessive à la lumière artificielle la nuit est susceptible d'entraîner un risque accru de problèmes de santé (cancer, trouble du sommeil), d'autres études tendent à montrer « qu'il y a lieu de croire que la pollution lumineuse peut également jouer un rôle dans des maladies telles que l'athérosclérose et la maladie d'Alzheimer, qui devront être étudiées plus en détail » (Agence Européenne pour l'Environnement, 2022).



EN CHIFFRE

75% des Français déclarent subir au moins une forme de nuisances dans leur logement. (L'ObSoCo, 2019)

Une sensibilité écologique croissante

La population mondiale se dit de plus en plus inquiète des conséquences potentielles du réchauffement climatique sur sa qualité de vie. Selon une étude internationale (C. Hickman et al., 2021³), 59% des personnes sont très ou extrêmement préoccupées et 45% estiment que leurs sentiments à l'égard du changement climatique affectent négativement leur vie quotidienne.

En France, il y a une volonté croissante d'agir sur les grands enjeux écologiques et sociaux en adoptant des gestes éco-responsables comme le fait de n'acheter que des fruits et légumes de saison produits localement (67%), investir significativement dans l'isolation et les économies d'énergie (66%), éviter l'utilisation d'appareils électriques durant les pics de consommation (63%), adopter un mode de vie qui réduit les déplacements et privilégie la proximité (66%) ou encore acheter moins et faire plus par soi-même (63%) (L'ObSoCo, 2023).



¹ On estime que la pollution de l'air ambiant (extérieur) a causé 4,2 millions de décès prématurés dans le monde en 2019 (OMS, 2022).

² L'OMS recommande de réduire les niveaux sonores produits en moyenne par le trafic routier à moins de 53 décibels sur une journée entière.

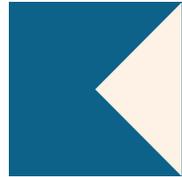
³ Les chercheurs ont interrogé 10 000 enfants et jeunes personnes (âgés de 16 à 25 ans) dans dix pays (Australie, Brésil, Finlande, France, Inde, Nigeria, Philippines, Portugal, Royaume-Uni et États-Unis), avec 1 000 participants par pays.

⁴ Il s'agit de résultats d'une enquête Ipsos menée dans 34 pays auprès de 23 507 adultes âgés de 18 à 74 ans aux États-Unis, au Canada, en Malaisie, en Afrique du Sud et en Turquie, de 20 à 74 en Thaïlande, de 21 à 74 en Indonésie et de 16 à 74 dans 27 autres pays.

EN CHIFFRE

En moyenne, **71%** de la population s'attend à ce que les changements climatiques aient de graves impacts au cours des 10 prochaines années où ils vivent. (IPSONS, 2022)⁴

Adapter l'habitat aux évolutions de la société



Que ce soit sur le plan économique, environnemental ou social, l'habitat est au carrefour de nombreux défis et mutations, relevant aussi bien de tendances globales que de la gestion de l'intime. Les temps actuels, la pandémie, l'évolution des modes de vie, les nouveaux modes de travail, la quête de lien social et d'un meilleur cadre de vie, entre autres facteurs, contribuent à repenser l'habitat pour s'adapter à ces nouveaux enjeux et à ces nouvelles aspirations.



La pandémie a accru la demande d'espaces multifonctionnels et flexibles pouvant s'adapter à de nouvelles situations, ce qui constitue un changement important par rapport aux pratiques traditionnelles de planification urbaine, telles que le zonage à usage unique, qui négligent souvent la flexibilité et l'adaptabilité.



ONU-Habitat, 2022

Un habitat qui répond aux mutations et enjeux actuels

De nouvelles attentes émergent, poussant le secteur de la construction et de l'immobilier à repenser les formes et modèles d'habitat pour répondre aux nouveaux usages. Celui-ci doit désormais être évolutif et flexible pour répondre à la diversité des profils et aux évolutions des modes de vie.

L'évolutivité et la flexibilité, des demandes croissantes dans l'habitat

La crise sanitaire a accentué des tendances déjà pré-existantes en termes de logement et a mis en exergue : « l'é étroitesse des pièces, le manque de lumière, le besoin ou l'envie de pousser les murs, de sortir, tout en restant chez soi, sur son balcon, sa terrasse ou dans son jardin » (IDHEAL, 2020). Face à l'évolution de nos besoins, plusieurs solutions fondées sur des principes d'évolutivité, de flexibilité, d'adaptabilité et de modularité émergent dans le monde de la construction.

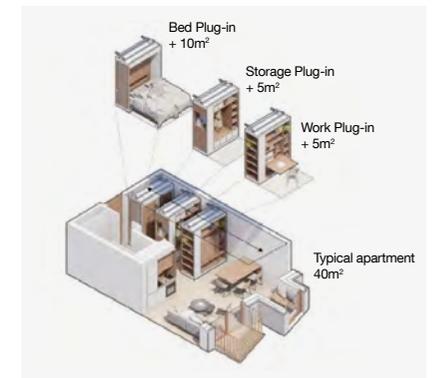


Maître d'ouvrage : Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Maître d'œuvre : UNStudio
Livraison : 2023
Source : © Bauwerk / bloomimages



Projet Van B, Munich, Allemagne

Conçu pour répondre à l'évolution de la structure familiale, Van B propose des appartements très flexibles, des espaces extérieurs et des espaces communs partagés. Pour ce faire, un système de cloisons et de meubles adaptables, basé sur des plug-ins, a été conçu. Le résident peut reconfigurer l'appartement en fonction de ses besoins immédiats et chorégraphier son espace en fonction de sa journée.



Maître d'ouvrage :
 Eiffage Immobilier
 Atlantique Axanis
Maîtres d'œuvre :
 Bruno Rollet et DND
 Architectes
Livraison : 2019
Source : © Jérémie
 Buchholtz
 et Luc Chery



Résidence du Lac, Bordeaux, France

Dans le quartier des Aubiers à Bordeaux, l'agence d'architectes Bruno Rollet a construit des bâtiments reliés par une extension de 10m² en partie centrale, baptisée « une pièce en plus ». Ainsi, sur les 132 logements du projet, 60 disposent d'une extension possible, une pièce de 10m² hors d'eau hors d'air mais non chauffée, et non normée. L'idée est de permettre aux futurs acquéreurs aux revenus modestes, en très peu de temps et avec peu de moyens, de disposer d'une pièce supplémentaire. Dans le prolongement du balcon, cet espace peut être investi immédiatement ou ultérieurement pour en faire un bureau pour travailler, une chambre lorsque la famille s'agrandit ou pour accueillir des amis.

Vers une conception spatio-temporelle des usages dans les bâtiments

L'approche chronotopique permet de répondre aux différents rythmes des résidents et aux besoins associés dans les logements. Celle-ci s'intéresse à « l'articulation de l'espace et du temps et oblige à repenser le système urbain en termes de flux plus que de stocks, de temps plus que d'espace, de temporaire plus que de définitif » (L. Gwiazdzinski, 2013). Appliquée à la construction, elle consiste à mixer les fonctions d'un bâtiment entre le jour et la nuit, la semaine et le week-end, les périodes de travail et les vacances.

“ On a souvent aménagé l'espace pour gagner du temps mais on a rarement aménagé le temps pour gagner de l'espace. ”

” **Luc Gwiazdzinski**
Géographe, chercheur au laboratoire LRA et Professeur à l'École Nationale Supérieure d'architecture (ENSA)

Chronotope Wall House, Seongnam-Si, Corée du Sud

Les murs du Chronotope ne sont pas conçus comme des éléments de séparation mais comme des éléments de continuité spatio-temporelle. L'espace de vie au 1^{er} étage, le bureau au 2^{ème} étage et la cour semi-extérieure au 1^{er} étage réunissent des espaces pénétrant placés au centre des murs. Ceux-ci permettent une communication visuelle entre les différentes pièces tout en composant un espace de vie adapté à tous les usages de la journée.



Pour en savoir plus, voir notre cahier de tendances #9 « Espaces hybrides, villes en transition ».



← **Maître d'ouvrage:** UnSangDong Architects
Maîtres d'œuvre: Jang Yoon Gyoo, Kim Mi Jung
Livraison: 2016
Source: © Sergio Pirrone



Les Bureaux du Cœur

Cette association vise à développer l'usage des locaux professionnels en accueil individuel d'urgence, le soir et le week-end, lorsqu'ils sont vides. Elle assure un accueil individuel d'urgence sur une durée de 3 à 6 mois à des personnes en grande précarité en s'appuyant sur des associations dont la mission est orientée vers la réinsertion. Les Bureaux du Cœur leur offrent donc un cadre de sécurité et d'intimité au sein de locaux d'entreprise, accélérant la réinsertion encadrée par l'association partenaire.



Source: @bureauxducoeur.org



Chambres d'étudiants ouvertes aux touristes durant l'été, à l'international

Créé par un ancien étudiant à Oxford en 2007, le site UniversityRooms.com propose aux universités de mettre en location les chambres d'étudiants inutilisées durant les périodes de congés scolaires. L'offre inclut également une dimension servicielle (nettoyage et check-in/check-out des chambres). Le site possède désormais de la disponibilité dans plus de 400 universités et résidences d'étudiants dans 100 villes à travers le monde.

Intensité d'usages, mutualisation et interactions sociales

De plus en plus d'acteurs du territoire font le choix d'intensifier les usages des bâtiments et ainsi limiter l'artificialisation des sols tout en augmentant les possibilités d'interaction sociale.

Le partage d'espaces entre différentes entités, organisations ou individus implique l'utilisation commune d'installations et locaux qui peuvent être mis à disposition pour différentes fins. La mutualisation fait également référence au partage des ressources, d'infrastructures, de compétences ou de services. L'objectif principal est d'optimiser en réduisant les coûts via le partage des charges tout en favorisant les interactions sociales.



Pour en savoir plus, voir notre cahier de tendance #2 « Oser la mutualisation dans le logement social ».



Jockey club I-village, Hong-Kong

Cet hébergement a été pensé pour accueillir 1500 étudiants et contribuer à renforcer la culture inter-campus. Chaque bloc sera relié à son voisin ainsi qu'à certains bâtiments universitaires existants par une passerelle ombragée de 200m de long sur les toits, un espace actif pour l'interaction sociale. Celle-ci est conçue comme la principale circulation pour permettre aux étudiants et au personnel de se reposer et de se rassembler. La conception des bâtiments utilise des panneaux de façade préfabriqués et chaque module prévoit des espaces communs (cuisine, salon d'étude, jardin zen proposant des cours de bien-être et plusieurs activités...).



→ **Maître d'ouvrage:** The Hong Kong University of Science and Technology
Maîtres d'œuvre: Zaha Hadid Architects, Leigh & Orange Architects
Livraison: 2023
Source: © Visual Brick



LA MIXITÉ DES USAGES, UNE SOLUTION AUX BÉNÉFICES MULTIPLES

Pour lutter contre l'étalement urbain et remédier à la rareté du foncier, la mixité programmatique ou hybridation des usages, connaît depuis plusieurs années un net regain d'intérêt chez de nombreux acteurs de la fabrique urbaine. Penser en amont la multifonctionnalité au sein d'un bâtiment permet une utilisation plus intense des espaces en accueillant une diversité d'usages ou d'utilisateurs, en mutualisant les coûts et les ressources et en favorisant les interactions sociales.

EN CHIFFRE

Le taux d'occupation des bureaux en Europe est passé de **43 % (juin 2022)** à **55 % (février 2023)**, mais il reste encore bien inférieur à la moyenne d'avant la pandémie (70 %). (Savills Research, 2023)

Un habitat qui s'adapte aux nouveaux usages et modes de vie

Habiter implique désormais des usages de plus en plus diversifiés: travailler, se divertir, se former, consommer, se soigner, bricoler, cultiver, produire... Par l'hybridation des usages, le logement intègre des activités ou des fonctions auparavant associées à d'autres types de lieux. Dorénavant, la valeur d'usage s'étend aux aménités et services associés à l'échelle de l'immeuble ou du quartier comme les services de mobilité, conciergerie, réseau social de quartier, etc. L'habitat devient donc de plus en plus serviciel pour répondre aux nouveaux modes de vie et aspirations du quotidien.

EN CHIFFRE

1 Français sur 5 estime son logement inadapté à ses besoins. (L'ObSoCo, 2023)

L'essor du télétravail: de nouveaux équilibres à trouver

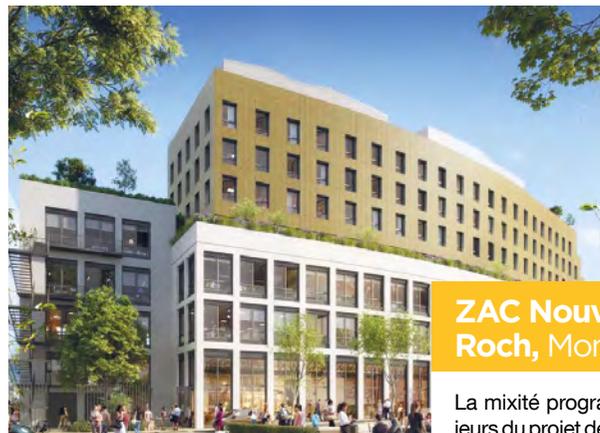
La crise du covid-19 a accéléré la tendance du travail à distance et a montré à quel point la modularité et la flexibilité du logement sont essentielles pour accueillir plusieurs usages au sein d'une même journée. La conception des logements doit être pensée en amont pour être flexible et évolutive afin d'anticiper les usages futurs et respecter l'intimité de chacun.



EN CHIFFRE

Près de **40 %** des travailleurs de l'Union Européenne ont commencé à télétravailler à temps plein suite à la pandémie. (Eurofound, 2020)

Source: →
© bouygues-batiment-sud-est.fr



ZAC Nouveau Saint Roch, Montpellier, France

La mixité programmatique est un des objectifs majeurs du projet de la ZAC Nouveau Saint-Roch à Montpellier et des bâtiments comme le Belaröia et le Saint Roch Social Club, qui reprennent ce principe dans leur programmation. Le Belaröia abrite deux hôtels sur cinq niveaux, une brasserie en rez-de-chaussée, douze logements et une terrasse sur les derniers étages en porte-à-faux. Le Saint Roch Social Club pousse le modèle encore plus loin en rassemblant sur environ 7 300 m² du coworking, un hébergement hybride, du co-living, des tiers lieux ouverts à tous, ainsi qu'une piscine en rooftop.



← Source: ©2023 Zoku



Zoku, Europe

Les lofts sont prévus pour habiter et travailler grâce à une configuration flexible et une optimisation des espaces: lit en mezzanine rétractable, disparition du lit derrière un panneau en journée. Zoku propose ses lofts à Paris, Amsterdam, Copenhague et Vienne.

BELARÖIA

Maître d'ouvrage: Linkcity
Maître d'œuvre: Manuelle Gautrand Architecture
Entreprise générale: Bouygues-Bâtiment Sud-Est
Livraison: 2019

SAINT ROCH SOCIAL CLUB

Maître d'ouvrage: Linkcity
Maître d'œuvre: Cusy Maraval architectes
Entreprise générale: Bouygues-Bâtiment Sud-Est
Livraison: 2023

La bi-résidence. La résidence secondaire devient une maison «semi-principale»

Vivre dans un appartement proche de son lieu de travail pendant la semaine tout en gardant une maison ou un pied-à-terre plus proche de la nature. La bi-résidence est une tendance émergente, favorisée par la flexibilité qu'offre le télétravail. Les confinements successifs ont rappelé l'importance d'être bien chez soi, d'avoir accès à des espaces extérieurs et à la nature. La difficulté de répondre à ces attentes dans les grandes villes a contribué à l'émergence de nouveaux styles de vie plus mobiles. Cette « dissociation croissante » entre lieux de résidence et lieux de travail concerne principalement les habitants les plus aisés des grandes métropoles.

L'immobilier de plus en plus serviciel

Depuis plusieurs années, les préoccupations des utilisateurs finaux ne se limitent plus à la dimension économique mais s'orientent vers les dimensions expérientielles et relationnelles.

L'expérience utilisateur est au cœur des propositions de valeur grâce aux différentes approches du design. L'enjeu est donc de passer de la vente ou location de mètres carrés de surface habitable à la valeur d'usage du logement en remettant l'utilisateur au centre des préoccupations.

La qualité d'usage du logement se mesure aussi par les services proposés et par la diversité des usages rendus possibles : conciergerie, laverie, animations, restauration, espace de détente, salle de fitness, espace de coworking, réseaux sociaux de quartier ou encore véhicules partagés...

Les biens en commun, France

Il s'agit d'une entreprise au statut de l'économie sociale et solidaire ayant pour ambition de faire du partage la norme pour l'utilisation d'équipements d'ici 2050. La société a mis en place un système permettant de mutualiser les équipements du quotidien et de stimuler les interactions sociales entre les utilisateurs. Grâce à une application, les utilisateurs peuvent ainsi savoir si l'équipement recherché est disponible pour ensuite le louer grâce à des casiers connectés.



Source:
© Javier Agustin Rojas →



Casa Ho, Argentine

Casa Ho, un bâtiment à Villa Urquiza en Argentine, proposant une rampe pour vélos qui traverse toute la cour centrale du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'entrer par une porte indépendante dans un circuit ascendant et ranger les vélos dans un espace dédié pouvant en contenir 40 à chaque étage.



Pour en savoir plus, voir notre cahier de tendance #7 « Villes et mobilités, réinventer les proximités ».



PENSER LA MOBILITÉ DANS LES PROJETS IMMOBILIERS

Aujourd'hui, il devient de plus en plus important de penser le lien entre habitat et mobilité. Cette dimension peut être intégrée sous différentes formes comme des véhicules électriques en libre-service, des locaux pour les vélos, des « hubs de mobilité partagée », des packs mobilité... Mais c'est aussi penser

la convergence bâtiment-mobilité, c'est-à-dire développer des écosystèmes énergétiques pour le couple bâtiment-mobilité, en vue de répondre aux enjeux liés à la production, au stockage, à l'effacement et à l'équilibre énergétique du couple véhicules électriques-bâtiments.

Un habitat qui répond à la diversité des profils

Comment répondre aux défis imposés par des parcours résidentiels aux trajectoires complexes et changeantes? Cette question soulève le défi de concevoir des logements qui s'adaptent à tous, tout en tenant compte des spécificités de certaines populations: seniors, enfants, personnes en situation de handicap, familles monoparentales, etc.

Concevoir pour les différents modèles familiaux

La cellule familiale traditionnelle a évolué au cours de ces dernières décennies laissant apparaître de nombreuses configurations:

personnes seules, couple avec ou sans enfants, familles monoparentales, familles recomposées... Les structures familiales évoluent et nécessitent des logements modulables et flexibles, avec des aménagements adaptés à une diversité de profils.



Source: ©NEOZ Linkcity



Concept Neoz, Linkcity, France

Les attentes vis-à-vis du logement ont évolué fortement ces dernières années. Chacun aspire à plus de confort, de modularité et les demandes en termes d'espace et de services sont croissantes, particulièrement en zone dense pour les familles. Neoz répond à ce besoin en combinant des logements locatifs « prêt-à-vivre » (avec une cuisine aménagée, des luminaires installés...) et une expérience à vivre à l'échelle de l'immeuble avec des espaces communs pour télétravailler, se détendre, recevoir, ainsi qu'une offre de services partagés (conciergerie, soutien scolaire, ...). Neoz facilite la vie de ses résidents tout en leur garantissant de se sentir bien chez eux, dans un budget du quotidien qui s'améliore au global. Une marque développée par Linkcity en lien avec un investisseur et un exploitant.

EN CHIFFRE

En 2023,
17%
des Européens vivent dans un logement dont le nombre de pièces est insuffisant par rapport à la composition de leur famille. (Observatoire des inégalités, 2023)

QUID DES FAMILLES MONOPARENTALES ?

En Europe, la part des familles monoparentales est passée de 14 % à 19 % entre 1996 et 2012 (Insee Références, 2015). Cela pose des difficultés d'organisation et entraîne une baisse notable du niveau de vie (taux d'effort financier excessif pour se loger, surpeuplement...). Ainsi, « les enfants des familles monoparentales et recomposées françaises vivent plus souvent dans un logement surpeuplé » (Insee Première, 2020).

EN CHIFFRE

Les familles monoparentales font face à « des conditions de logement indigne exacerbées :

1 personne seule avec enfants dépendants sur 5 vit dans un logement indigent, contre 13,1 % de l'ensemble de la population ». (Fondation Abbé Pierre – FEANTSA, 2021)

Commune, France

Partant du fait que les familles monoparentales représentent un quart des familles françaises et que la monoparentalité constitue un facteur important de précarité, l'entreprise Commune a lancé depuis 2023 une offre de coliving pour familles monoparentales, leur permettant d'économiser en moyenne plus de 25% par rapport aux alternatives de logement classiques. Les résidences proposent des espaces et services pensés pour faciliter la vie des familles (transport scolaire, buanderie, baby-sitting, activités sportives et artistiques...).

À SAVOIR

L'OMS divise en trois étapes la vieillesse: le 3^{ème} âge, quand on devient une « personne âgée » (à partir de 65 ans), le 4^{ème} âge associé à la limitation de la mobilité ou des activités quotidiennes (entre 75 et 85 ans) et un 5^{ème} âge, qui inclut les personnes âgées de 95 ans et plus.



Pour en savoir plus, voir notre cahier de tendances #4 « Bien vieillir chez soi ».



Adapter les logements pour les personnes âgées

Dans un contexte de vieillissement de la population, la conception et l'adaptation des logements pour les personnes âgées constituent une question clé de la planification urbaine, comme en témoigne l'ONU-Habitat dans son Nouvel Agenda Urbain, qui souligne « l'importance d'une planification tenant compte des questions d'âge » (ONU-Habitat, 2020). La catégorie « personnes âgées » désigne une population hétérogène dont les degrés d'autonomie, de dépendance et d'isolement sont très variables. Les questions d'autonomie, d'isolement, mais aussi d'aspiration à rester plus longtemps dans son domicile plutôt que de rejoindre des établissements spécialisés apparaissent comme des éléments majeurs à prendre en compte.

Maison de retraite ouverte à la vie commune, Innsbruck, Autriche

Maître d'ouvrage: → StadtBAU GmbH et ISD
Maître d'œuvre: ARTEC architekten
Livraison: 2015
Source: © ARTEC architekten



Cette maison de retraite offre un environnement convivial aux seniors, en mettant à disposition des habitants, de nombreux espaces communs ouverts sur la ville (salons, bibliothèque, terrasses partagées, café-restaurant adaptable en fonction des activités et des événements). De plus, une piste piétonne et cyclable, une place publique et une grande aire de jeux pour enfants rendent le lieu attrayant et propice à l'accueil de différentes générations.



Résidence Selma Seniors, Angers, France

En 2018, Angers Loire habitat a acquis en VEFA deux bâtiments, dont 36 logements destinés exclusivement aux seniors. Ces appartements ont été conçus pour faciliter le maintien à domicile et l'autonomie des personnes âgées. Les appartements sont équipés d'interrupteurs aux couleurs contrastées pour pallier les déficiences visuelles, d'une salle de douche ergonomique, d'un éclairage balisant le trajet jusqu'à la salle de bain lors de réveils nocturnes, d'un interphone compatible avec les prothèses auditives, avec la possibilité de connecter le logement en cas de besoin d'assistance.

EN CHIFFRE

À l'échelle mondiale, **16%** des adultes âgés de 60 ans et plus vivent dans des ménages isolés. (S. Kramer, 2020)

Concevoir des résidences pour des personnes en situation de handicap

Pour contribuer à l'autonomie et l'accès des personnes en situation de handicap, plusieurs innovations ont vu le jour. Celles-ci permettent d'adapter les logements à de nombreux types de handicap (moteur, auditif, visuel, etc.) et ainsi améliorer la vie des personnes concernées. Un logement adapté aux personnes en situation de handicap est avant tout un logement accessible qui facilite l'autonomie des habitants grâce aux équipements adaptés.

À SAVOIR

Quelques éléments pour favoriser l'accessibilité et l'autonomie :

- **Sols antidérapants:** pour éviter les accidents.
- **Inclinaisons/Pentes:** pour éviter des niveaux de sol différents et, s'il y en a, qu'ils soient marqués avec des teintes contrastées pour être plus visibles.
- **Imperméabilisation:** pour les sols des zones humides (cuisine, salle de bain).
- **Robinets automatiques avec détecteur, ou à poignée extensible:** pour en faciliter l'ouverture et l'utilisation.



EN CHIFFRE

On estime aujourd'hui que **1,3 milliard** de personnes – soit **16%** de la population mondiale – sont atteintes d'un handicap important. (OMS, 2023)

Le Clos d'Aïnara, Anglet, France

Il s'agit de la première résidence d'habitat social inclusif réservée aux personnes âgées et aux adultes en situation de handicap. Parmi les quatre immeubles, un bâtiment accueille quinze logements exclusivement dédiés à des personnes présentant des troubles autistiques, neurologiques, des déficiences cognitives ou des troubles moteurs. Les trois autres bâtiments sont constitués de bureaux et de logements destinés à l'accession libre et à l'accession sociale.



Maître d'ouvrage: Maneo Habitat, Habitat Sud Atlantic
Maîtres d'œuvre: Imhotep et Premier Plan
Livraison: 2022



Aménager des espaces adaptés aux enfants

La multiplication des écrans, les préoccupations liées à la sécurité dans les espaces publics, la place croissante de la voiture en ville, le manque d'espaces verts, entre autres facteurs, ont impacté la place des enfants dans la ville. «Les enfants passent de moins en moins de temps dehors», comme le rappelle le pédopsychiatre Stéphane Clerget (J. Durieux, 2022). L'organisation de la circulation pour créer des espaces plus ludiques, les aires de jeux pensées pour différents âges au cœur des îlots résidentiels... plusieurs aménagements permettent de transformer les espaces résidentiels en contribuant au développement moteur, cognitif et affectif des enfants.



Pixeland, Mianyang, Chine

L'agence 100architects s'est inspirée du concept numérique des pixels, en créant un espace public multifonctionnel par l'ajout et la combinaison de pixels fonctionnels indépendants. Entourée de petits pixels de verdure pour assurer l'intimité et la sécurité au sein du quartier résidentiel, la place est également équipée d'aires de repos, de pique-nique avec des sièges et des tables, de pelouses et de petits amphithéâtres pour les rassemblements. Pixeland compte également un large éventail de fonctionnalités ludiques avec une aire de jeux au milieu de la place pour les plus jeunes.



Maître d'ouvrage: Dongyuan Dichan
Maître d'œuvre: 100architects
Livraison: 2019
Source: ©2Amev Kandalgaonkar



EN CHIFFRES

Selon un sondage réalisé au Royaume-Uni pour la Islington Association, seul **1 enfant sur 4** joue régulièrement dehors dans sa rue, par rapport à la génération de ses grands-parents où près des 3/4 d'entre eux déclaraient jouer dehors plusieurs fois par semaine. (Save the Children, 2022)

Plus de **80%** des adolescents scolarisés dans le monde effectuent moins d'une heure d'activité physique par jour (OMS, 2019). « Dans la Région européenne de l'OMS, 1 enfant d'âge scolaire sur 3 souffre de surpoids ou d'obésité, et les taux sont en augmentation dans de nombreux pays ». (OMS, 2022c)

Vers des logements plus abordables pour les jeunes

Si les jeunes étudiants bénéficient parfois du soutien de leur famille, ils ont souvent un budget limité, et il leur est difficile de trouver un logement à la hauteur de leurs moyens.

En 2021, les jeunes européens quittent en moyenne le domicile parental à 26,5 ans (la moyenne en France étant de 23,6 ans) (Injep, 2023). Les critères majeurs de choix des logements étudiants sont le prix, la taille, l'emplacement et la proximité avec les établissements d'enseignement supérieur, les équipements de loisirs et les transports en commun (Fnau, 2017).



LE RETOUR AU DOMICILE FAMILIAL PENDANT LA CRISE SANITAIRE

Selon l'enquête de l'Observatoire de la vie étudiante (OVE), l'épidémie de Covid-19 a modifié le mode de logement des étudiants. « 44 % déclarent avoir déménagé du logement qu'ils occupaient dès le début de la crise sanitaire. Parmi eux, la plupart souhaitent se rapprocher de leur famille » (OVE, 2020).



À SAVOIR

Selon une étude sur la « Génération Z » menée avec JAM pour Bouygues Construction, les jeunes intègrent à leurs choix résidentiels le fait d'avoir une vie de quartier et l'importance du lien social, tout comme la possibilité d'un espace extérieur. En France, « à budget équivalent, 70 % des 15-25 ans opteraient pour un logement moins grand avec un extérieur, contre un logement plus grand sans extérieur ». (Bouygues Construction & Jam, 2021).



Maître d'ouvrage:
San Francisco State University
Maîtres d'œuvre: McCarthy
Building Companies, Inc. et EHDD
Livraison: 2024
Source: © EHDD



SFSU West Campus Green Affordable Housing, San Francisco, États-Unis

Le projet comprend une résidence abordable pour étudiants comprenant un centre de santé et un salon partagé à chaque étage pour diverses activités dans le cadre d'un regroupement communautaire. Le centre de santé abritera différentes unités sur le campus, y compris des services de psychologie et de promotion de la santé et du bien-être.



Le mal-logement, un fléau qui s'aggrave

Fin 2022, le nombre de déplacés dans le monde était de 108,5 millions, soit une augmentation de près de 20 millions sur une seule année (ONU, 2023). Les vagues de réfugiés de guerre et climatiques ont suscité un « encampement du monde » qui nécessite de créer des logements de survie (Y. Fijalkow, B. Maresca, 2022). Des solutions d'occupation temporaire et/ou modulables, ainsi que des partenariats se mettent en place pour proposer au-delà des hébergements équipés, des accompagnements (administratifs, juridiques et psychologiques) pour les personnes en situation de vulnérabilité.



Grâce à ce projet, davantage d'étudiants auront accès à des logements abordables, ce qui est essentiel dans la région de la baie.



Jamillah Moore

Vice-présidente des affaires étudiantes et de la gestion des inscriptions à San Francisco State

À SAVOIR

Le « halo » du mal-logement renvoie à des réalités multiples et complexes. La Fondation Abbé Pierre décrit cinq dimensions : l'absence de logement personnel, les difficultés d'accès au logement, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés de maintien dans le logement, le blocage de la mobilité résidentielle et « l'assignation à résidence ».

EN CHIFFRE

En 2019, il est estimé à **700 000** le nombre minimum de personnes dormant dans la rue, en hébergement d'urgence ou temporaire, chaque nuit au sein de l'Union Européenne, soit une augmentation de 70 % en 10 ans. (Fondation Abbé-Pierre – FEANTSA, 2022)

HÉBERGEMENT D'URGENCE

L'hébergement d'urgence est une solution de relogement temporaire aux personnes sans domicile ou obligées de quitter précipitamment le leur. Cela recouvre une grande diversité de situations : personnes ayant subi une catastrophe naturelle, personnes sans domicile fixe, victimes de violence ou en situation de détresse médicale, psychique et sociale.

Villa Verde, modèle de la « demi-maison », Constitución, Chili

Après le tremblement de terre et le tsunami qui ont dévasté la ville en 2010, l'architecte Alejandro Aravena a imaginé un nouveau type de logements sociaux pour la reconstruction de la ville : des « demi-maisons » personnalisables et extensibles. Chacune d'entre elles dispose de tout le nécessaire pour que les gens s'y installent. Le rez-de-chaussée est composé d'une cuisine et d'une salle de bain et l'étage dispose de deux chambres. La seconde partie de la maison, composée elle aussi de deux étages, peut-être construite et aménagée à tout moment.

Toits temporaires urbains, Stains, France

Il s'agit d'un projet développé par la Banque des Territoires, SNCF Immobilier, ICF Habitat et le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis visant à répondre aux besoins des collectivités en logement, hébergements d'urgence et lieux d'activités dans les zones urbaines tendues. Les modèles ont été conçus pour être mobiles et modulables et répondre aux attentes de différents publics.



Source : © Cyril Crespeau



« L'ILOT », Marseille, France

La Préfecture et le Département des Bouches-du-Rhône ont inauguré en 2021 une nouvelle unité d'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violence. Le site peut accueillir 52 personnes dans des conteneurs recyclés et entièrement équipés. Le terrain, propriété d'Enedis, est mis à disposition de l'association La Caravelle dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire pour une durée pouvant s'étendre au-delà de 5 ans, selon mobilisation des financements. Sur place, les associations proposent un accompagnement complet des familles.

Partager l'habitat, une tendance croissante



Au cours du 20^{ème} siècle, le modèle du logement individuel a prédominé. De nos jours, on constate un essor des espaces de vie partagés. Si ce renversement peut avoir une explication économique liée au coût élevé des loyers dans les métropoles, les nouvelles générations semblent aussi questionner l'accès à la propriété, leurs modes de vie étant beaucoup plus mobiles et flexibles. De plus, la pandémie a également entraîné une recherche croissante du développement de liens sociaux, du voisinage et des formes de sociabilité.



La pandémie a mis en évidence l'importance des liens sociaux pour notre bien-être. (...) L'architecture peut créer des cadres qui permettent aux gens de se rencontrer, où les communautés de voisinage peuvent être formées et où des rencontres spontanées peuvent avoir lieu.



Ben van Berkel

Fondateur et architecte principal de UNStudio

L'essor des espaces et services partagés

Depuis plusieurs années, la cohabitation séduit un nombre croissant de personnes. La cohabitation a longtemps été subie mais suite à la crise sanitaire et aux confinements successifs, cette pratique apparaît désormais comme une solution plus attirante et contribue à réduire l'isolement. Alors qu'un tel mode de vie était souvent imposé aux résidents concernés, les confinements successifs ont fait évoluer les regards sur ces pratiques qui apparaissent désormais comme des solutions plus attirantes et participent à diminuer l'isolement.

La colocation, de l'expérience passagère au mode de vie

Par souci d'économie, pour des questions d'affinités ou pour éviter de se sentir seul, la colocation a cessé d'être une expérience passagère pour devenir un mode de vie.

En effet, « la colocation est plus qu'un effet de génération, elle séduit de plus en plus de locataires et d'investisseurs » (F. Larceneux, 2022), et ce dans la plupart des grandes villes du monde.

Selon une enquête réalisée par l'Observatoire du marché de la colocation en France en 2021¹, les avantages évoqués par les colocataires sont d'abord liés à la vie sociale (rencontrer de nouvelles personnes) puis à l'intérêt

économique (réduire le budget) et enfin à la surface (profiter d'un logement plus grand) (A. Petitdemange, 2021).

EN CHIFFRE

Plus d'1 français sur 4 affirme avoir déjà vécu en colocation. (Harris interactive, 2019)

Colocation solidaire Kaps, France

Kaps permet à des jeunes de moins de 30 ans de vivre dans une colocation à loyer modéré au cœur d'un quartier populaire. Ils s'engagent à y mener des projets collectifs pensés pour favoriser la rencontre entre les habitants et soutenir les initiatives du quartier. En 2023, le modèle de colocation solidaire est déjà implanté dans 40 villes en France.

Le coliving, un nouveau choix de vivre-ensemble

Né dans les années 2000 aux États-Unis, le coliving se développe dans de nombreux pays depuis quelques années.

Il propose une location flexible au sein d'une communauté où vivent des personnes partageant des affinités et trouvant des services adaptés à leurs besoins : buanderie, cuisine, espaces de travail, espaces de loisirs, salle de sport... Outre sa chambre individuelle avec salle de bain privée, le colocataire peut profiter d'événements pour socialiser et interagir avec les autres.



Les différentes dimensions de cette version modernisée du vivre-ensemble - la flexibilité, les services, l'animation d'une communauté - pourraient donc bien influencer, à divers degrés, la façon dont nous nous logerons tous à l'avenir.



Jessica Berthereau,
journaliste, 2019

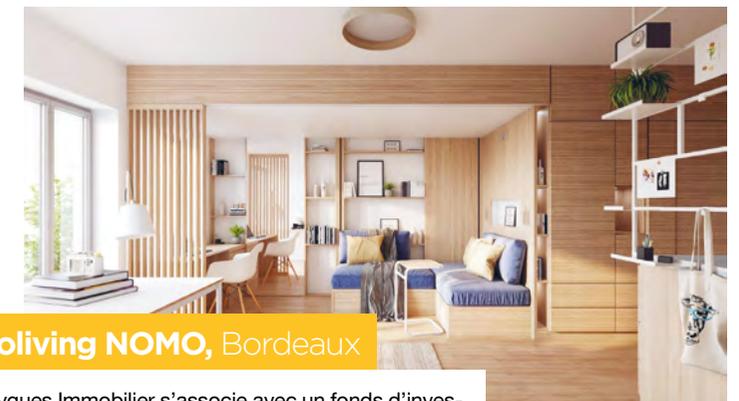
EN CHIFFRES

En France, les sites de « coliving » vont passer d'environ

10 000
hébergements
aujourd'hui à

26 000
d'ici 2025.

La demande est 10 à 50 fois supérieure à l'offre. (JLL, 2023)



Coliving NOMO, Bordeaux

Bouygues Immobilier s'associe avec un fonds d'investissement géré par Ares Management (Ares) pour la création d'une plateforme investisseur-opérateur afin de lancer son premier produit de coliving sous la marque NOMO. Cette plateforme permettra de développer, acquérir et exploiter des résidences gérées « nouvelle génération » en cohérence avec les nouveaux usages et besoins des 25-40 ans. Il s'agit d'une nouvelle étape pour le produit de coliving développé par Bouygues Immobilier depuis 2020 qui ouvrira son premier site à Bordeaux au premier semestre 2024.



Source : Bouygues Immobilier



¹ L'étude de LocService a été réalisée à partir de 6 755 demandes et 6 893 offres de colocation déposées sur son site lors des douze derniers mois.

Résidence I-Art, Gradignan, France

La résidence I-Art, composée de 364 unités d'hébergements est une résidence de coliving. Pour faciliter le quotidien des occupants, la résidence est connectée et propose de nombreuses prestations : domotique, laverie connectée, boîtes à colis, etc. Près de 503 m² d'espaces communs intérieurs ont été aménagés afin d'offrir des lieux de partage et de convivialité : studio de musique, épicerie, cafétéria, salle de fitness et espace coworking. Près de 1 333 m² d'espaces communs extérieurs ont été pensés afin d'offrir des espaces de détente et de loisirs ainsi qu'un parcours sportif.



Maître d'ouvrage:

LP Promotion

Maîtres d'œuvre:

Lanoire & Courrian

Livraison: 3^{ème} trimestre
2023

Source: @sweetly.fr



Vindmøllebakken, Stavanger, Norvège

Conçu par le cabinet d'architecture Helen & Hard en utilisant le modèle d'engagement communautaire «Gagner en partageant», ce projet comprend 40 unités de cohabitation, quatre maisons de ville et 10 appartements. Les unités privées sont regroupées autour de 500 m² d'espaces communs partagés et détenus à parts égales par les résidents pour les loisirs, le jardinage ou les repas. Après leur emménagement, les résidents continuent de participer à des groupes auto-organisés qui gèrent les installations et les tâches partagées comme la cuisine, le jardinage, le covoiturage et la conservation d'œuvres d'art pour les espaces communs.



Maître d'ouvrage:

Solon Eiendom
AS et Indigo Vekst

Maître d'œuvre:

Helen&Hard

Livraison: 2019

Source: ©Helen&Hard



L'habitant, au cœur des projets immobiliers

Les acteurs des villes et territoires ont pris conscience de la maîtrise d'usage des habitants et impliquent davantage l'utilisateur final dans la co-construction des projets. Certaines initiatives vont encore plus loin en créant des coopératives d'habitants, désireux de construire collectivement et en autonomie un programme immobilier. De manière générale, ces dernières années ont vu émerger de nombreuses démarches participatives visant à placer l'usager au cœur des processus de conception et de gestion des projets urbains.

Vers des logements intergénérationnels et conviviaux

Il s'agit ici de placer la dimension conviviale au cœur du projet d'habitat par la cohabitation de plusieurs générations, favorisant l'échange entre les différents profils de populations. On voit ainsi naître des expériences d'étudiants qui séjournent en échange d'aide et de services aux personnes âgées, ou plus récemment des résidences pour personnes âgées avec des espaces de garde des enfants pour soutenir des familles.



Source: @toitmoinois.fr



Les « Toitmoinois », un habitat groupé intergénérationnel

Il s'agit d'un habitat intergénérationnel, partagé et communautaire composé de 22 familles (dont 10 retraités, 30 adultes et 15 enfants). Le bâtiment a été co-conçu par onze seniors avec l'aide du bailleur social Notre Logis. Les logements sont complétés d'espaces collectifs pour des activités partagées : salle commune, chambre d'hôte, buanderie, atelier, jardin partagé. Le projet concernait au départ les seniors mais a rapidement été ouvert à des familles plus jeunes pour devenir intergénérationnel. Pour adhérer au projet, il est nécessaire de signer une « charte de vie commune » et de s'engager à appliquer les principes de solidarité et de tolérance qui sont à la base de la création de l'association.

Rudolf Seniors Home, Helsinki, Finlande

Le premier projet multigénérationnel de Finlande a été piloté en 2015 dans la ville d'Helsinki. Il a été mis en place dans le but de lutter contre le sans-abrisme chez les jeunes et de réduire l'isolement des personnes âgées. Trois studios ont été mis à la disposition de jeunes âgés de 18 à 25 ans en échange d'un minimum de cinq heures par semaine passées avec les résidents plus âgés pour participer à différentes activités.



L'habitat participatif: construire un projet de vie communautaire

L'habitat participatif se distingue des modalités traditionnelles de production du logement en raison de l'engagement collectif sur lequel il repose, de la conception à la gestion de l'ensemble immobilier (C. Devaux, 2013). Ces communautés collaboratives sont portées et autogérées par des groupes d'habitants désireux de construire et partager un programme immobilier.



← Source: ©urbamonde.org



UrbaMonde

L'association créée en 2005 en Suisse et en 2015 en France a pour objectif de promouvoir l'habitat participatif au niveau local et international. Pour cela, UrbaMonde soutient le développement des coopératives d'habitants et de l'habitat collaboratif à travers l'assistance technique auprès des groupes d'habitants et des collectivités locales. Elle anime également le Réseau CoHabitat valorisant les solutions d'habitat collaboratif existantes, à travers notamment la promotion d'un prix d'habitat collaboratif.



L'habitat participatif se distingue des modalités traditionnelles de production du logement en raison de l'engagement collectif sur lequel il repose, de la conception à la gestion de l'ensemble immobilier.



Camille Devaux, 2013.

Chercheuse en Aménagement et Urbanisme, Maîtresse de Conférences à l'Université de Caen



Source: ©trabensol.org



Trabensol, Espagne

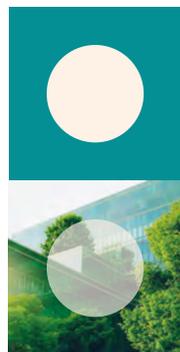
La coopérative Trabensol, qui signifie «travailleurs en solidarité», a été créé par 54 habitants en 2002 et est devenu un centre pour personnes âgées, pionnier en Espagne, en 2013. Réinventant le concept de senior cohousing développé au Danemark puis aux États-Unis, les personnes intéressées par ce mode de vie doivent avoir entre 50 et 70 ans, s'identifier aux principes de base de la solidarité et de l'entraide, et être solvables.



Les coopératives de logement par aide mutuelle, Uruguay

À l'origine informel dans les années 1960, le modèle uruguayen de Coopératives de logement, par aide mutuelle, est devenu une coopérative institutionnalisée répandue dans plusieurs pays d'Amérique du Sud et d'Amérique Centrale. Lorsque l'autoproduction est encadrée via une coopérative, ce modèle donne systématiquement une place importante aux habitants qui sont impliqués dans le choix des matériaux et dans la conception de leur habitat.

Concevoir un habitat plus résilient et durable



En 2021, les émissions mondiales de CO₂ provenant de l'utilisation des bâtiments ont atteint un niveau record d'environ 10Gt, soit 10 milliards de tonnes (PNUE, 2022). En incluant les émissions issues de la production de matériaux de construction estimées à environ 3,6 Gt de CO₂, les bâtiments représentaient environ 37 % des émissions mondiales en 2021 (PNUE, 2022).

Pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris et ainsi contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, « les nouveaux bâtiments, infrastructures et rénovations devront atteindre des émissions nettes de carbone nulles d'ici à 2050 » (World Green Building Council, 2019).

Le secteur de la construction a un rôle crucial à jouer dans la réponse à l'urgence climatique en proposant des solutions pour diminuer l'impact sur l'environnement et en rendant les logements plus durables, plus résilients et plus sains.



Un habitat qui répond aux enjeux et aux préoccupations environnementales

Nous vivons une période marquée par de grandes mutations et des incertitudes face à l'avenir. Dans une étude internationale, « 75 % des enfants et des jeunes interrogés pensent que l'avenir est inquiétant » (C. Hickman et al., 2021). L'étude montre également qu'il y a une forte perception d'une réponse gouvernementale inadéquate.

EN CHIFFRES

En France, l'ObSoCo évoque une lassitude croissante des « petits gestes ». Les 4 000 Français interrogés estiment que l'État, les citoyens et les grandes entreprises seraient les plus efficaces dans la lutte contre le changement climatique. Pourtant, seuls

16%

estiment que l'État agit le plus contre le réchauffement climatique, ce chiffre tombe à

7%

pour les grandes entreprises. (L'ObSoCo, 2023).

La rénovation, un enjeu majeur pour l'habitat de demain

Pour faire face aux enjeux environnementaux et dans un contexte de raréfaction des ressources, différentes mesures commencent à être mises en place dans le monde.

La rénovation apparaît comme une évolution nécessaire pour le secteur de la construction qui doit répondre aux objectifs de décarbonation et d'amélioration des performances énergétiques ; à ce titre, la rénovation énergétique devient un enjeu majeur pour la construction. Dans l'Union Européenne, la situation se dégrade : 42 millions de personnes, soit 9,3 % des citoyens, n'ont pas pu chauffer convenablement leur logement en 2022, contre 6,9 % en 2021 (CESE, 2023). Dans ce contexte, des actions ont récemment été entreprises comme celle du Parlement européen qui a adopté en mars 2023 la mesure visant à ce que les bâtiments résidentiels atteignent au minimum la classe de performance énergétique E d'ici 2030 et D d'ici 2033 (Parlement européen, 2023).



Annoncée dans le Pacte vert pour l'Europe, l'objectif est de rénover 35 millions de bâtiments (publics et privés) d'ici 2030 avec un investissement annuel de 275 milliards d'euros.



Commission Européenne, 2020

MASSIFIER LA RÉNOVATION PAR L'INDUSTRIALISATION DE LA CONSTRUCTION

L'industrialisation permet des gains de temps, de matière et d'efficacité tout en diminuant les nuisances sur les chantiers et les malfaçons lorsque le modèle constructif se répète. Bouygues Construction développe avec Dassault Systèmes la démarche BRYCK, une plateforme de management numérique et collaborative de projets dotée d'IA et dédiée au bâtiment. Celle-ci rassemble les architectes, bureaux d'études et entreprises et permet la micro-industrialisation adaptée au bâti en agrégeant de l'IA dans la maquette numérique (notamment pour les cages d'escaliers, les façades, les gaines techniques...).



Réhabilitation de maisons Camus du bassin minier, Noyelles-sous-Lens, Fouquières-lès-Lens, Carvin, Courrières, Sin-le-Noble, France

Bouygues Bâtiment Nord-Est a déjà testé cette plateforme de management numérique et collaborative pour la réhabilitation de 1 412 logements individuels. Après un scan 3D de chaque maison, des plans de façade sont automatiquement générés. À partir de ces derniers, des plans de calepinage des panneaux en bois, avec une optimisation de la matière sont établis et envoyés à l'usine de découpe et d'assemblage des panneaux. Les panneaux de façades en kit et manuyportables sont ensuite livrés et posés sur le chantier. Puis une isolation biosourcée, en ouate de cellulose, est soufflée entre les panneaux en bois et la façade des maisons. Au-delà du gain de temps (il faut compter 10 jours pour la réhabilitation d'une maison) et de productivité, l'industrialisation a permis de diminuer drastiquement la quantité de déchets.



Maître d'ouvrage: Maisons et Cités
Maîtres d'œuvre: Redcat Architecture + BLAU + NORTEC + SYMOE
Entreprise générale: Bouygues Bâtiment France
Livraison: 2025
Source: ©Bouygues Construction



BYSPRONG, TRANSFORMER DES OUVRAGES ÉNERGIVORES EN BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE

BYSprong est un programme de la R&D Bouygues Construction visant à massifier les rénovations énergétiques de bâtiments, tout en augmentant la qualité de celles-ci.

En effet, l'offre apporte une réponse industrialisée pour accélérer la transformation d'un bâtiment énergivore en bâtiment à énergie positive. Une rénovation BYSprong s'organise en cinq étapes : des études automatisées, une enveloppe isolante préfabriquée bas-carbone, un module énergétique tout-en-un pour gérer et optimiser les consommations, des moyens de production d'énergie locale et renouvelable intégrés au bâtiment et du monitoring pour piloter la consommation et améliorer la maintenance.



Des modes constructifs moins carbonés

Pour contribuer à la réduction des émissions de CO₂, le secteur de la construction doit faire preuve d'innovation concernant les modes constructifs utilisés, notamment en favorisant les matériaux biosourcés et géosourcés.

Par exemple, le bois, matériau renouvelable, biosourcé et ayant des capacités de stockage et de captation du carbone est reconnu comme une filière stratégique en France. À ce titre, Bouygues Bâtiment France avec WeWood cherche à devenir un des acteurs majeurs de la filière avec un objectif de 30 % de projets en bois d'ici à 2030. S'appuyer sur les nouvelles technologies peut également être un levier pour adopter des modes constructifs moins carbonés (construction hors site) et anticiper les besoins des futurs résidents (BIM, réalité virtuelle, augmentée et mixte).



Maître d'ouvrage: ICON, Lennar Corporation.
Maître d'œuvre: BIG-Bjarke Ingels Group
Livraison: 2023
Source: ©Icon



Genesis Collection at Wolf Ranch, Georgetown, États-Unis

Après avoir ouvert un centre d'accueil imprimé en 3D pour des sans-abris à Austin lors d'un projet expérimental, ICON a lancé la construction en 2022 de 100 maisons imprimées en 3D. Il ne faut que trois semaines à l'imprimante 3D pour finaliser la construction des murs d'une maison, ce qui représente une réduction de 30 % du temps de construction par rapport à une maison traditionnelle.

L'IMPRESSION 3D AU SERVICE DE LA CONSTRUCTION

L'impression 3D offre au secteur de la construction des nouvelles possibilités comme la réalisation de bâtiments complexes tout en réduisant la pénibilité sur les chantiers. Elle permet de réduire les nuisances liées à un chantier traditionnel, gagner du temps et économiser de la matière. En moyenne, le marché mondial de la construction par impression 3D devrait doubler chaque année entre 2023 et 2030 (Grand View Research, 2022). En France, Bouygues Bâtiment Grand Ouest, avec l'Université de Nantes, ont construit « Yhnova », imprimée en polyuréthane par un robot 7 axes, pour Nantes Métropole Habitat, en 2017. C'était la première maison d'habitat social imprimée réellement habitée au monde.

Maître d'ouvrage: →
Commune
de Plan-les-Ouates
Maîtres d'œuvre:
Perraudin Archiplein
Consortium
Livraison: 2021
Source: © Léo Fabrizio



Logements sociaux en pierre massive, Plan-les-Ouates, Suisse

Gilles Perraudin et Archiplein ont conçu un ensemble de 68 logements sociaux, locatifs et en accession répartis en deux immeubles construits en pierre massive. Le projet contribue à faire évoluer la vision de la construction en pierre souvent perçue comme artisanale et démontre la faisabilité économique, constructive et technique de logements en pierre massive.



Système modulaire en bois pour créer des logements abordables, Ridderkerk, Pays-Bas

HA-HA, en partenariat avec BIK Bouw et Wooncompas Housing, développe quatre blocs de logements sociaux pour la communauté de Ridderkerk, près de Rotterdam. Le projet utilise des matériaux des blocs existants construits dans les années 1950 et emploie un système modulaire innovant en bois pour créer des logements plus durables. Il est également prévu de réutiliser la structure en béton et le sous-sol des bâtiments existants comme fondation pour les nouvelles unités modulaires, tandis que les briques seront réutilisées pour les allées paysagères.



← **Maître d'ouvrage:** Wooncompas
Maîtres d'œuvre: HA-HA Design & Development
Livraison: Construction en 2024
Source: © HA-HA Design & Development



Auberge de jeunesse en surélévation bois, Paris, France

Pour relever le défi du développement d'une auberge de jeunesse au-dessus d'un bâti existant, soit une surélévation de cinq étages, Linkcity a opté pour une construction en bois (épicéa) à faible impact carbone. La légèreté du matériau bois, alliée à sa rapidité de mise en œuvre, ont permis la réalisation de cette surélévation dans un délai réduit en limitant les nuisances et avec le maintien de l'activité du commerce en rez-de-chaussée. Un restaurant en rooftop offre une vue imprenable sur la place de la Nation.

← **Maître d'ouvrage:** Linkcity
Maîtres d'œuvre: JBMN Architectes,
Architecture Pelegrin
Entreprise générale:
Bouygues Bâtiment
Île-de-France – Habitat Social
Livraison: 2021
Source: © JBMN Architectes



L'habitat face au défi de la résilience climatique

Au-delà de la durabilité, la résilience est un enjeu important pour le développement de nos territoires à long terme. La résilience climatique renvoie à la capacité des territoires à continuer de fonctionner indépendamment de chocs majeurs (inondations, canicules, tempêtes, etc) mais aussi en réduisant les stress chroniques du quotidien (pollution de l'air, infrastructures vieillissantes, etc) et en s'adaptant dès à présent aux contraintes de long terme liées aux évolutions irréversibles (changement climatique, raréfaction des ressources et érosion de la biodiversité).



Pour en savoir plus, voir
notre cahier de tendances #10
« La résilience, horizon
pour des territoires durables »



L'autonomie énergétique, modèle de l'habitat résilient

Dans une logique de résilience et de circularité, de plus en plus d'acteurs de la fabrique des territoires se penchent sur la question de l'autonomie énergétique en imaginant des bâtiments bioclimatiques et en permettant un approvisionnement énergétique à l'aide de solutions plus durables (géothermie, chaufferie biomasse, etc.).

EN CHIFFRES

En France,
73%
des Français
souhaitent devenir
autonomes en matière
énergétique et
65%
souhaitent tendre
vers l'autonomie
alimentaire dans
le cadre d'une
production à
l'échelle de l'habitat.
(L'ObSoCo, 2019)

Projet ABC, Grenoble, France

Premier concept de bâtiment visant l'autonomie en France, le projet ABC (Autonomous Building for Citizens) bénéficie de toits permettant de récupérer et réutiliser l'eau de pluie et de capter l'énergie solaire. Il utilise trois fois moins d'eau et d'énergie en provenance des réseaux urbains qu'un logement standard avec une autonomie annuelle en énergie et en eau jusqu'à 70%. L'énergie produite par les « voiles photovoltaïques » est stockée grâce à des batteries. Le bâtiment ABC est à énergie positive (Bepos) tous usages.



Maître d'ouvrage: Linkcity
Maîtres d'œuvre: Valode et Pistre Architectes
Entreprise générale: Bouygues Bâtiment
France
Livraison: 2020
Source: © Nicolas Grosmond





Tillamook Row, Portland, États-Unis

Tillamook Row est un projet extrêmement efficace sur le plan énergétique reposant sur une installation solaire. Le système de batteries de secours, associé à une citerne de stockage d'eau de pluie de 13000 litres, permet aux habitants de rester autonomes en cas d'interruption des services publics et de disposer d'une capacité supplémentaire pour servir les voisins dans le besoin. De plus, les systèmes de ventilation à récupération de chaleur fournissent en permanence de l'air frais et filtré dans les chambres et les espaces de vie, tout en éliminant les contaminants des salles de bains et des cuisines. Enfin, tous les bâtiments sont dotés d'une enveloppe extérieure conçue pour réduire de 80 % les charges de chauffage et de climatisation.



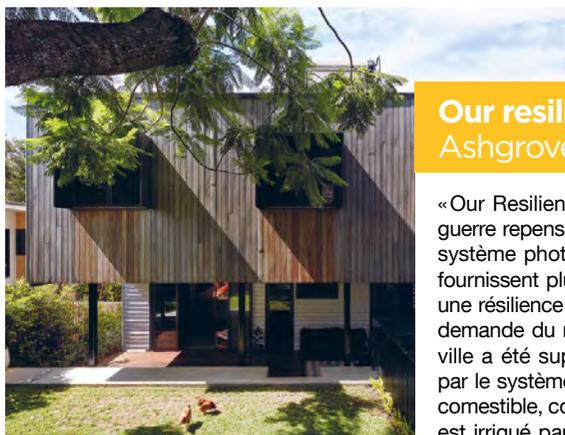
Maître d'ouvrage: BCMC Properties
Maître d'œuvre: Green Hammer
Livraison: 2019
Source: ©Bill Purcell



Faire face aux aléas climatiques

Inondations, canicules, pénuries d'eau, affaissement des sols, tremblements de terre... Sur les 1 146 villes comptant au moins 500 000 habitants dans le monde en 2018, 679 (soit 59%) étaient exposées à un risque élevé d'au moins un des six types de catastrophes naturelles¹ (ONU – DESA, 2018). Dans ce contexte, concevoir et construire des infrastructures sûres et capables de faire face à ces différents risques devient une priorité. Cela passe, par exemple, par la mise en place de solutions pour résister et s'adapter aux phénomènes météorologiques de plus en plus intenses (vagues de chaleur, inondations, sécheresse...).

Maître d'ouvrage: Rynders
Constructions Pty Ltd →
Maîtrise d'œuvre: Contexture
Livraison: 2021
Sources: Christopher Frederick
James / archdaily.com



Our resilient house, Ashgrove, Australie

«Our Resilient House» est une maison d'après-guerre repensée pour résister aux intempéries. Le système photovoltaïque et la batterie Powerwall fournissent plus de 75 % de l'électricité, assurant une résilience de secours et réduisant les pics de demande du réseau. Le raccordement au gaz de ville a été supprimé et l'eau chaude est fournie par le système solaire installé sur le toit. Le jardin comestible, comprenant une ruche et un poulailler, est irrigué par le réservoir d'eau de pluie qui est également relié aux toilettes, à la machine à laver et au toit pour le lavage des panneaux solaires.

¹ À savoir les cyclones, les inondations, les sécheresses, les tremblements de terre, les glissements de terrain et les éruptions volcaniques.



Bruges 2, Dijon, France

→
Maître d'ouvrage: Linkcity
Maîtrise d'œuvre: Plages
Arrière-Architectes (Architectes),
Atelier Philippe Madec
(urbaniste), Agence
Mayot-Toussain (paysagiste),
Cabinet Merlin (VRD),
Entreprise générale:
Bouygues Bâtiment France
Livraison: 2026
Source: ©NHimages



Porté par Linkcity en partenariat étroit avec la Métropole et la Ville de Dijon, le projet Bruges 2 répond à deux enjeux majeurs du territoire. Le premier est la contribution ambitieuse sur l'objectif de renforcement de la résilience alimentaire de la Métropole de Dijon, notamment par l'implantation d'une ferme de maraichage urbain d'environ 6 000 m². Le second est la contribution à la résorption du risque d'inondation du quartier élargi, par un travail de reconfiguration des berges de la rivière Ouche et la réalisation d'ouvrage de soutènement ayant vocation à jouer le rôle d'ouvrages de protection. Les enjeux climatiques ont également été pris en compte dans la conception de ce projet urbain notamment avec une approche R&D de lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain et la réduction de l'impact carbone par la réhabilitation des logements existants plutôt que leur démolition-reconstruction. La brique, utilisée sur tout le projet, donne une identité forte au nouveau quartier.



STUDIOS 90, Kodla, Inde

Sanjay Puri Architects a eu pour objectif de créer des studios, un foyer et une maison d'hôtes afin de loger les travailleurs d'une nouvelle cimenterie. La conception a été faite en tenant compte du climat de Kodla (balcons abrités et orientés au Nord, récupération des eaux de pluie...), une région où les températures dépassent les 35°C pendant près de huit mois. Construits de manière économique en mettant l'accent sur la ventilation et l'ensoleillement naturels, les bâtiments consomment de l'électricité tirée de l'énergie résiduelle générée par la cimenterie voisine.



Maître d'ouvrage: Shree Cement Ltd
Maître d'œuvre: Sanjay Puri Architects
Livraison: 2022
Source: ©Ricken Desai



LE LOGEMENT FRUGAL, UNE SOLUTION LOW-TECH ADAPTÉE À L'HABITAT

Loin des modèles de « smart city » et de « green tech » dépendantes d'énergie, de métaux et terres rares de moins en moins accessibles, l'approche low-tech privilégie la recherche du juste besoin et de la frugalité, la mise en œuvre de modèles de construction et d'aménagement moins consommateurs en énergie, en ressources et moins producteurs de déchets.



Pour en savoir plus, voir notre note de tendances #13 « Low-tech, Just-tech, Right-tech... de nouvelles approches pour les villes et territoires ».



Anticiper l'évolution des bâtiments par la réversibilité et la mutabilité

La résilience passe également par la volonté d'aller vers une plus grande mutabilité des villes, à travers des bâtiments évolutifs et des infrastructures présentant un caractère réversible. Prévoir la mutabilité et la réversibilité des structures dès leur conception permet de mieux répondre aux évolutions sociétales en anticipant les changements d'usage des bâtiments sur le temps long et ainsi d'alléger au maximum les coûts de transformation à l'avenir.

À SAVOIR

La réversibilité constructive désigne « la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations ».
(Canal Architecture, 2017).

Pari(s) 2072, Boulevard Davout, Paris, France

Pari(s) 2072 est une construction comprenant 68 logements sociaux, une crèche et des locaux associatifs, qui interroge l'obsolescence des bâtiments et leur incapacité à s'engager dans une deuxième vie. Au-delà de la mutabilité des bâtiments, les fondations et la structure ont été renforcées pour permettre la construction de trois à cinq niveaux supplémentaires et l'enveloppe du bâtiment est pensée pour être améliorée à l'avenir avec l'ajout de balcons et jardins d'hiver.



→
Maître d'ouvrage: RIVP
Maîtrise d'oeuvre: Elizabeth Naud & Luc Poux, architectes associés
Livraison: 2017
Source: ©Naud&Poux/Schnepp-Renou



Work#1, Lyon, France

Un immeuble de bureaux a été créé au sein de la ZAC 2 de La Confluence à Lyon en attendant son second cycle de vie qui pourrait accueillir 58 logements. Aujourd'hui, une voie rapide jouxte le bâtiment et entraîne des nuisances. D'ici à 2030, la voie rapide va être déclassée en boulevard urbain aménagé pour gagner en qualité de vie. Ainsi, l'immeuble sera transformé en logements à moindre coût et en un temps réduit. Concevoir des bâtiments de nouvelle génération, pensés structurellement pour être "évolutifs" et « réversibles » pour anticiper sur de futurs usages et faciliter les transformations à venir permet une meilleure résilience face à l'incertitude.



↑
Maître d'ouvrage: Linkcity
Maîtres d'oeuvre: David Chipperfield Architects et AIA ARCHITECTE
Entreprise Générale: Bouygues Bâtiment France
Livraison: 2021
Source: ©Linkcity



Reconversion d'un garage en logements, Paris, France

Le projet a été confié au groupement de maîtrise d'œuvre: Atelier Tequi Architectes et CET Ingénierie. L'étude a été menée par les équipes de la direction de l'Ingénierie Réhabilitation de Bouygues Bâtiment IDF – Habitat Social, aidé de WeWood (démarche Bouygues Bâtiment France), pour restructurer en profondeur et assurer la surélévation en bois de trois niveaux d'un ancien garage Peugeot. L'ensemble comprendra 63 appartements dont 60 % sociaux et 40 % en démembrement de propriété et un commerce sur rue. Cette opération vise, pour la partie existante, les labels BBC Effinergie Rénovation et NF Habitat HQE Rénovation. Pour la partie neuve, elle sera labellisée Effinergie + NF Habitat HQE Construction et Bâtiment Biosourcé et l'ensemble répondra aux exigences du Plan Climat de la Ville de Paris.



←
Maître d'ouvrage: Quadral Promotion
Maître d'œuvre: Atelier Tequi Architectes
Bureau d'études: CET Ingénierie
Livraison: 2024
Source: ©Inui



→
Maître d'ouvrage: SCCV Tour Elithis Bordeaux
Maîtres d'œuvre: Canal architecture & Elithis Solutions
Livraison: Permis de construire sans affectation obtenu en mai 2023
Source: ©Elithis groupe - Canal Architecture



TEBiO, bâtiment de près de 4 500 m² sans destination, Bordeaux, France

Le bâtiment représente une seule entité, fractionnée en deux volumes, développant un ensemble de planchers réversibles. À l'exception de la crèche et du R+9 réservés en permanence à des logements, tous les niveaux peuvent être transformés en logements ou en espaces de travail, version open-space ou petits formats sécables. Le projet s'appuie sur le permis d'innover, un dispositif dérogatoire expérimental du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Le bâtiment comprendra des façades préfabriquées en bois avec parement minéral et des tuiles en terre cuite.

À SAVOIR

Contrairement à la réversibilité constructive qui est un procédé architectural, l'habitat réversible est un type d'habitat permettant au terrain de revenir dans son état initial lorsque les habitations sont déplacées, démontées ou compostées. Parmi tous les types d'habitats réversibles, quatre grandes familles se dégagent: l'habitat mobile, transportable, démontable et biodégradable (Hameaux légers, 2020).

→
Maître d'ouvrage: WASP
Maître d'œuvre: Ricehouse
Livraison: 2018
Source: © WASP

Gaia House, Massa Lombarda, Italie

WASP, un studio d'impression 3D a produit en 10 jours un prototype résidentiel à partir de terre, de produits à base de riz et de chaux hydraulique grâce à une imprimante 3D suspendue à une grue. Gaia est une structure avec un impact environnemental quasiment nul et n'a pas besoin de chauffage ni de système de climatisation car il maintient une température confortable durant toutes les saisons.



Association hameaux Légers, France

Depuis 2017, l'association Hameaux Légers a pour objectif de faciliter le développement de projets d'habitat participatif sous forme d'éco-hameaux réversibles (comme les yourtes, tiny houses, kerterres, mobile homes ou roulottes) et accessibles financièrement, en partenariat avec les territoires qui les accueillent. L'association mène aussi un grand travail de formation et d'informations sur le sujet en proposant par exemple un MOOC intitulé « S'installer en habitat réversible ».

Vers un habitat favorable à la santé et ouvert sur la ville

Nous passons entre 80 et 90 % de notre temps à l'intérieur d'espaces clos, ce qui fait de l'habitat un déterminant majeur de la santé environnementale (EHESP, 2011). Alors que 70 % de ce qui impacte la santé d'une population peut être influencé par une politique d'aménagement (ADEME, 2021), promouvoir la qualité de vie est un véritable enjeu pour les territoires. C'est par une approche systémique intégrant l'ensemble des déterminants de santé (individuels, socioéconomiques, environnementaux et liés aux politiques urbaines et territoriales) que l'on pourra penser les aménagements urbains et territoriaux sous le prisme des usages et agir pour concevoir des lieux de vie inclusifs et favorables au bien-être et à la santé des individus.



Pour en savoir plus, voir notre cahier de tendance #8 « Des territoires favorables au bien-être et à la santé ».



“ Laisser entrer la lumière naturelle et l'air frais dans la maison pourrait être l'un des nombreux moyens de rétablir notre lien avec la nature. ”

Peter Foldbjerg

Expert en lumière du jour, en énergie et en climat intérieur (VELUX, 2019)

La conception des bâtiments au service du bien-être des habitants

La prise en compte de la santé et du bien-être passe d'abord par la promotion d'un quartier encourageant les modes actifs, offrant des espaces végétalisés, conviviaux et des points d'eau. La qualité architecturale des résidences est également un levier important, où les principes de confort thermique, de luminosité, de ventilation et de qualité des matériaux sont essentiels pour favoriser la santé des habitants. D'autres solutions permettent de créer des liens entre la santé et l'espace urbain, comme le design actif qui crée des interfaces nous incitant à effectuer une activité physique dans notre parcours quotidien.

EN CHIFFRES

En 2016, plus d'un quart de la population adulte mondiale n'était pas suffisamment active¹ et

81 % des adolescents de 11 à 17 ans n'étaient pas suffisamment actifs. (OMS, 2022b).

En France, l'obésité a explosé en 20 ans, passant de **8,5 % à 17 %** de la population entre 1997 et 2020. (A. Fontbonne et al., 2023)

¹ Les recommandations de l'OMS préconisent au moins 150 minutes d'activité physique d'intensité modérée, ou 75 minutes d'intensité soutenue par semaine.



Via Verde, New York, États-Unis

Via Verde est un complexe dont le concept architectural consiste à organiser des jardins en terrasses successives qui remontent en spirale vers la toiture plantée des immeubles pour inciter les habitants à monter à pied pour rejoindre leurs logements plutôt que d'utiliser les ascenseurs. Le parc suspendu devient un vrai lieu de vie : les habitants peuvent s'y promener, y jardiner, pratiquer une activité sportive, etc. Un soin particulier est porté à la conception des escaliers et des cages, plus larges, naturellement éclairées et colorées de couleurs vives pour inciter leur usage par la montée à pied.



Maître d'ouvrage : The Phipps Houses Group, Jonathan Rose Companies

Maîtres d'œuvre : Dattner Architects, Grimshaw

Livraison : 2012

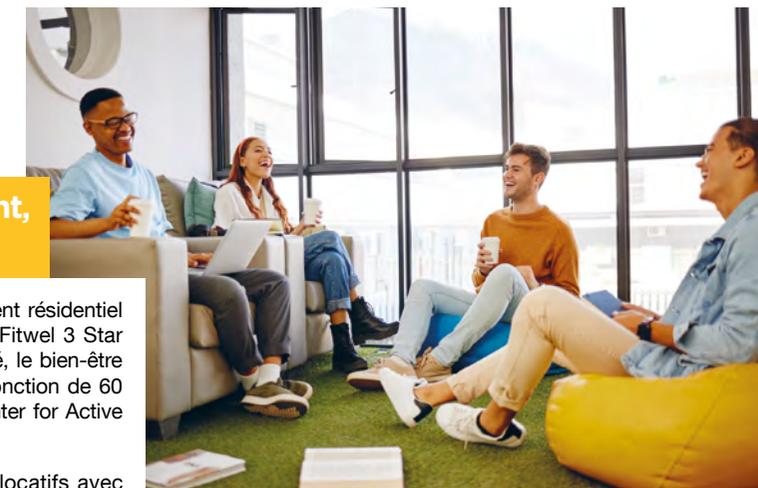
Source : © David Sundberg, Esto



Springside build-to-rent, Edimbourg, Écosse

Ce projet est le premier développement résidentiel d'Europe à recevoir la certification « Fitwel 3 Star Rating », un système évaluant la santé, le bien-être et la productivité des bâtiments en fonction de 60 caractéristiques et délivré par le « Center for Active Design » à New York.

Le projet comprend 476 logements locatifs avec accès à 4 000 m² d'espace de commodité - y compris une salle de sport réservée aux résidents, un espace de stockage de vélos, des espaces de coworking, des cours de fitness en intérieur et en extérieur, des jardins paysagers et des terrasses, des entraîneurs personnels et des experts spécialisés dans la nutrition et le bien-être sur demande. Pour assurer la qualité du sommeil des résidents, des murs anti-bruit ont été conçus avec cinq décibels au-dessus des normes de construction en vigueur. Moda s'est associé à MYNDUP, un système de soutien technologique qui permet d'accéder instantanément à des professionnels de la santé mentale.



Maître d'ouvrage : Moda Living
Maître d'œuvre : Robertson Major Projects
Livraison : 2022



Un habitat ouvert sur l'extérieur

Pour accompagner les transformations des usages et des modes de vie, le logement devient multifonctionnel et serviciel en s'intégrant au quartier.

L'habitat se tourne de plus en plus vers l'extérieur, et sur « La ville du Dehors » (S. Lavadinho et al., 2022). Ainsi, plusieurs projets intègrent dans leurs conceptions une relation plus étroite entre les bâtiments et leur contexte local.



Quartier Marcel Cachin,
Romainville, France

Cette opération immobilière de 185 logements en accession répartis sur sept bâtiments collectifs s'inscrit dans le projet de restructuration de la cité Marcel Cachin visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à désenclaver le quartier pour en faire un cœur de ville. Les architectes ont conçu des jardins privés, terrasses et cabines extérieures de 9 m² à ciel ouvert qui rappellent des cabanes dans les arbres et contribuent à ouvrir le complexe sur le quartier en créant des échappées visuelles.



Maître d'ouvrage:

Bouygues Immobilier

Maître d'œuvre: Brenac

& Gonzalez & Associés

Livraison: 2017

Source: © Sergio Grazia



Greendo Homes,
Takamatsu, Japon

Ce complexe d'appartements de cinq logements a été conçu pour se fondre dans le paysage alentour. Le complexe est construit à flanc de montagne et présente des toits conçus pour reproduire le paysage naturel. Chaque unité est légèrement décalée par rapport à la suivante, laissant chacune avec un jardin à quelques pas des logements. De plus, presque toutes les parties du bâtiment sont en contact avec le sol, la température de l'air intérieur étant stabilisée autour de 15°C par géothermie.



Source: ©Shinkenchiku-sha

Source: ©Keita Nagata Architectural Element



Maître d'ouvrage: Keita Nagata

Architectural Element

Maîtrise d'œuvre: Uehara Construction

Co., Ltd.

Livraison: 2015



Adopter de nouveaux modèles pour l'habitat



Pour faire face aux problématiques d'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, et afin de rendre les logements plus abordables, plusieurs propositions et dispositifs voient le jour. Il s'agit de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, notamment ceux des ménages les plus modestes – aussi appelés « bottom 40% ». (Banque mondiale, 2017 ; B. Marot et al., 2022.)

EN CHIFFRES

En France, **2,4 millions de ménages** étaient en demande d'un logement social à la fin 2022, contre 2 millions en 2016. (*L'Union sociale pour l'habitat, 2023*).

D'ici 2030, environ **3 milliards de personnes, soit environ 40% de la population mondiale,** auront besoin d'un accès à un logement adéquat, créant ainsi un besoin de 96 000 nouveaux logements abordables et accessibles chaque jour. (*OMS, 2021*)

Des dispositifs pour un habitat plus abordable

Que ce soit par le biais des cadres juridiques, d'accords d'occupation temporaire, de modèles coopératifs et /ou de partenariats, **de nouvelles solutions émergent pour faciliter l'accès et le maintien au logement.**

EN CHIFFRES

Près de la moitié de la population mondiale vit avec **moins de 6,85 dollars par jour et un quart vit avec moins de 3,65 dollars par jour,** soit près de 2 milliards de personnes. (*Oxfam France, 2023*)

Dissocier le foncier et le bâti pour réduire les coûts d'accession

Inspirés des Community Land Trust (CLT) du droit anglo-saxon, ces dispositifs reposent sur la dissociation entre la propriété du foncier et du bâti. Dans ces modèles d'accession sociale à la propriété, «les logements sont, eux, détenus individuellement, mais leur usage est contraint par des statuts : le bien doit être occupé au titre de résidence principale, les droits réels immobiliers peuvent être limités dans le temps, les prix de cession sont encadrés, et les éventuelles plus-values sont reversées à l'acteur tiers détenant le foncier pour limiter les mécanismes spéculatifs et préserver les éventuelles aides publiques reçues» (B. Marot et al., 2022 ; B. Vorms, 2020).

MÉCANISMES FAVORISANT L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Introduits par la loi Alur (2014) et par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015) en France, les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS) ont l'objectif de contribuer à l'accession sociale à la propriété et sa pérennisation. C'est l'OFS qui achète le terrain et le loue au ménage, moyennant une redevance modique. Les prix de vente et de revente des logements sont encadrés sur le très long terme, ce qui permet d'éviter la spéculation immobilière.

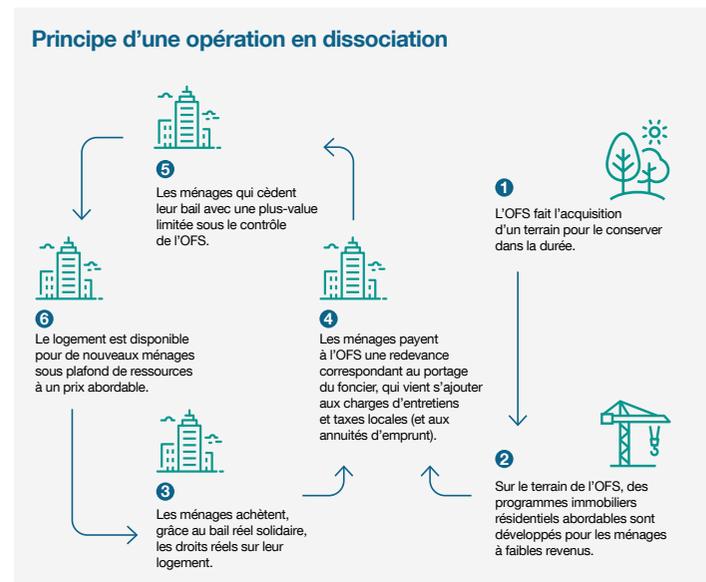


Loire en Scène, Nantes, France

14 opérateurs sociaux se sont associés pour créer un Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Il s'agit d'un programme immobilier mixte d'une centaine de logements, dont 13 logements avec un BRS. Les 13 logements à la vente ont un prix inférieur de 45 % à celui observé sur le marché libre.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, UNE SOLUTION POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Fondée en 2022, la Société des Nouveaux Propriétaires a lancé le dispositif Neopropro, une offre permettant à l'acquéreur d'acheter les droits de propriété d'un bien pour une durée de 25 ans maximum. Afin de faciliter la mobilité des néo-proprétaires, le contrat Neopropro garantit le rachat du bien à un prix convenu d'avance (bonifié en cas de hausse de la valeur du bien mais il reste garanti en cas de baisse). L'acquéreur peut revendre son bien à tout moment tout comme il peut s'acquitter de la quote-part de pleine propriété qui lui manque. Avec ce dispositif, la charge financière est inférieure de 30 à 35 % par rapport à celle de l'achat classique d'un bien immobilier.



Source : ©Cerema, 2019



La VEFA, un dispositif pour faciliter l'accès à la propriété

Contrairement à la vente à terme, la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Fréquemment utilisé pour produire des logements sociaux, les travaux futurs deviennent la propriété de l'acheteur au fur et à mesure de leur réalisation, et l'acquéreur devra payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de propriétaire jusqu'à la réception des travaux.



Quartier Brazza, Bordeaux, France

Le quartier Brazza accueillera 8 000 habitants d'ici une dizaine d'années. Sur les 4 950 logements prévus dans le projet, 499 seront en « volumes capables », c'est-à-dire neufs mais inachevés. L'acquéreur achète un logement comprenant les équipements essentiels, les connexions aux réseaux et une source de lumière, puis il réalise lui-même les travaux : tirer les réseaux, monter les cloisons, décorer. Le concept offre l'opportunité de devenir propriétaire à un prix d'achat plus abordable (de 2 100 à 2 400 €/m², contre une moyenne de 3 600 €/m² pour un programme classique dans la même zone).

LE « PRÊT À FINIR », UNE ALTERNATIVE AU LOGEMENT TRADITIONNEL

Introduit par la loi ELAN en 2018 dans le cadre des dispositions relatives à la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la technique de la vente d'un bien immobilier en « prêt à finir » permet de laisser l'exécution du second œuvre à l'acquéreur. Les travaux restants peuvent inclure l'isolation, l'électricité, la plomberie, le chauffage, les revêtements de sol et des murs, etc. Grâce à cette option, il est possible d'économiser jusqu'à 30 % sur le prix d'une construction classique (en fonction des constructeurs).

Logements solidaires, Stains, France

Source : ©Atelier Pascal Gontier



Partant d'une étude d'Action Tank Entreprise et Pauvreté et d'une démarche participative avec les habitants de Stains, des solutions de logements sur-mesure ont été conçues. Une démarche multi-partenaire a été lancée avec la ville de Stains, Seine-Saint-Denis habitat, Plaine Commune Développement, l'atelier d'architecture Pascal Gontier, ainsi que Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat Social. L'engagement de tous les acteurs a permis de proposer 59 logements de qualité (bâtiment labellisé PassivHaus) aux quittances (loyer + charges) réduites de 15 % par rapport à une opération classique (soit 117€ pour un T3). Cette opération démontre ainsi qu'il est économiquement possible de produire des logements de qualité et plus durables tout en étant abordables.

La démarche multi-partenaire au service du logement

Pour proposer des logements à des prix plus accessibles, des acteurs s'engagent à travailler ensemble pour diminuer le coût global des opérations en se concentrant sur les besoins prioritaires et spécifiques de chaque territoire (nombre et types de logements, surfaces attendues, agencement, niveau des loyers et charges...).



Maître d'ouvrage : Linkcity
Maître d'œuvre : Atelier Pascal Gontier
Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Île-de-France - Habitat Social
Livraison : 2022



Vers une optimisation des espaces

Dans un contexte de raréfaction du foncier, la question de l'optimisation de l'espace se pose de plus en plus et pousse les acteurs de la fabrique des territoires à innover. Répondant à des enjeux à la fois économiques et environnementaux, les initiatives d'optimisation des espaces suscitent un intérêt croissant. Pour les ménages, le logement peut devenir une source de revenu complémentaire via la location ou la vente de tout ou partie de leur logement ou de leur terrain (voir notamment le concept BIMBY ci-dessous). Pour les pouvoirs publics, l'optimisation du foncier constitue de nouvelles pistes pour répondre aux besoins en logement des communes (notamment via l'intensification de quartiers pavillonnaires ou la création de logements modulaires (et déplaçables) sur des fonciers temporairement disponibles.

Le logement, nouvelle source de revenus

Dans un contexte économique et social difficile, le logement apparaît comme une source de revenus complémentaire. Plusieurs solutions ont été mises en place à travers diverses plateformes pour proposer des moyens de monnayer l'usage de son lieu d'habitation, suscitant de nombreux débats politiques et médiatiques. Le cas d'Airbnb, qui offre la possibilité à des particuliers de louer leur logement ou une partie de leur logement, est le plus connu et voit ses offres d'hébergement se multiplier rapidement.

En mai 2023, en France, une vingtaine de villes représentées par des collectifs citoyens ont annoncé la création d'une fédération nationale dénonçant, entre autres, le fait que des quartiers entiers se vidaient (R. Tual, 2023) et que la prolifération de logements dédiés uniquement aux touristes entraînent une raréfaction préoccupante de l'offre de logements pour les résidents longue durée. D'autres solutions ont été mises en place, comme le fait de louer tout ou partie de son logement : location de la cave, location du salon comme espace de coworking, location du logement pour un tournage de cinéma ou de publicité, mutualisation du parking, etc.

EN CHIFFRES

En France, on comptait près de **500 000** offres d'hébergement sur Airbnb en 2018 (C. Alet, 2018) et approximativement **750 000** en 2023.

« SANS FONCIER FIXE » : L'OCCUPATION TEMPORAIRE À ÉCHELLE DE L'HABITAT

Le dispositif « Sans foncier fixe » décline le principe de l'occupation transitoire à l'échelle de l'habitat. La démarche consiste à utiliser un terrain non-constructible ou sans projet prévu, pour proposer des logements temporaires et déplaçables à des ménages en attente d'un logement social. À Rennes, 22 logements seront répartis sur six sites en 2023, pour une occupation de trois ans au maximum pour des petits ménages en situation de précarité.

LE BHEP, CONCILIER URGENCE ÉCOLOGIQUE, NOUVEAUX USAGES ET BILAN FINANCIER POSITIF

Le BHEP est un concept de Bâtiment Hybride à Économie Positive dont la vocation est d'exploiter le potentiel au sens large des bâtiments. Le concept propose différentes sources de création de valeur écologique, financière et sociétale à travers : la mutualisation des espaces sous-utilisés, l'optimisation des usages grâce au bâtiment connecté, les gains de productivité par l'amélioration du bien-être, la valorisation des flux physiques locaux et connexes pour chercher l'auto-suffisance en termes d'eau, d'énergie et de chaleur, le trading des matériaux dans une logique de réemploi et de recyclage, la valorisation des externalités positives comme la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ou l'amélioration de la biodiversité.

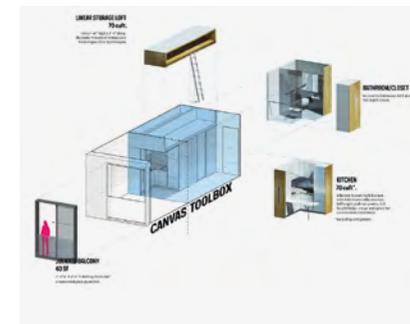
La « micro-conception », une nouvelle tendance

Apparue dans les zones urbaines à forte densité de population, le micro-logement se développe principalement depuis 2016 dans des grandes métropoles comme Tokyo, Londres, Paris, New York et Hong Kong.

Il est souvent construit par le biais de modules permettant de produire de nouveaux logements en grand nombre et dans un délai restreint. Dans plusieurs pays d'Asie, comme la Chine et le Japon, les conditions d'accès au logement ont contribué à l'émergence de dispositifs comme le « tiny living », qui est devenu le quotidien de nombreux habitants devant redoubler d'ingéniosité pour optimiser chaque mètre carré de leur habitation.

LA DÉMARCHE BIMBY, UNE SOLUTION FACE À L'ÉTALEMENT URBAIN

Face à l'impératif de zéro artificialisation nette et pensé en opposition au mouvement NIMBY (« Not in my backyard »), de nombreuses collectivités expérimentent la démarche BIMBY (« Build in my backyard »), visant à densifier la ville en construisant de nouveaux logements sur un terrain. En France, environ 80 territoires se sont engagés dans une telle opération entre 2014 et 2018, et il est estimé que « si chaque année un propriétaire sur cent décidait de réaliser une opération BIMBY, ce seraient quelques 190 000 logements qui émergeraient sans aucun étalement urbain, soit l'équivalent de la production actuelle de maisons individuelles ». (B. Le Foll et D. Miet, 2013)



Carmel Place, New York, USA



Maître d'ouvrage :
Monadnock Development
/ NYC Department of
Housing Preservation and
Development
Maître d'œuvre : nArchitects
Livraison : 2016
Source : ©nARCHITECTS



55 unités situées dans le quartier de Kips Bay, à Manhattan. Ce projet pilote a été construit au cœur de la ville de New York pour créer des appartements abordables pensés pour différents types de profils : personnes célibataires, familles à faibles revenus... Les appartements présentent des surfaces réduites mais compensées par une offre de multiples équipements : une terrasse, un salon, une salle de divertissement, une salle de sport, une conciergerie et même un service de ménage.

Dans ce monde complexe et incertain, différents facteurs impactent et modifient nos façons de vivre et d'habiter.

L'habitat doit s'adapter à ces nouvelles réalités marquées par l'évolution de nos modes de vie et des usages, le changement climatique, la raréfaction des ressources, l'érosion de la biodiversité, le vieillissement de la population tout en proposant de nouveaux modèles économiques et des montages opérationnels innovants pour tendre vers des logements abordables, durables, résilients et inclusifs.

Dans ce contexte, il est urgent de développer de nouveaux modes de coopération entre tous les acteurs (publics, privés et société civile), repenser nos manières de faire pour accélérer les transitions et s'adapter afin d'assurer l'habitabilité de notre planète dans le respect des limites planétaires.

“
Habiter c'est aussi, dans un espace et un temps donnés, tracer un rapport au territoire en lui attribuant des qualités qui permettent à chacun.e de s'y identifier. Habiter est donc plus que se loger puisque c'est s'approprier un endroit quel qu'il soit.
 ”

D. Sehili et al., 2019



Pour aller plus loin...



Livres

- Benchimol V. (2020). Les nouveaux bâtisseurs. Construire autrement à l'heure du défi climatique. Alternatives.
- Fijalkow Y., Maresca B. (2022). L'archipel résidentiel : Logements et dynamiques urbaines. Armand Colin.
- Sabbah C. (2017). Habiter demain. L'express.
- Sabbah C. (2023). En finir avec les idées fausses sur l'habitat. De la chambre au territoire. Les Éditions de l'Atelier.

Articles

- Grainger G. (2022). [To create net-zero cities, we need to look hard at our older building](#). World Economic Forum.
- [Articles de L'institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement.](#)



Dossiers

- ADEME. (2016). [Nos logements en 2050. Quelles évolutions pour notre habitat? 15p.](#)
- Bernheimer L., Blenheim Estate Homes, ADAM Architecture Limited. (2022). [Tomorrow's homes. Pandemic-era social trends and their impact on the built environment, 47p.](#)
- CDC Habitat, Hive. (2021). [Habiter demain, 99p.](#)
- La Croix. (2023). [Habiter autrement, notre dossier spécial.](#)



Podcast

- Faucompré P. (2022). #53 ACTION. [Habitat de demain, les alternatives écologiques avec Buildgreen. The Big Shift!](#)

Démarches

- Programme [Engagés pour la qualité du logement de demain](#) porté par le ministère chargé de la Ville et du Logement et le ministère de la Culture, lancé en 2022.
- Les travaux du Conseil National de la Refondation – Logement, avec trois groupes de travail constitués pour « Redonner aux Français du pouvoir d'habiter », « Réconcilier la France et les Français avec la production de nouveaux logements » et « Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique ».

Crédits

Note de tendances #14 - Octobre 2023

Direction Stratégie, Équipe Prospective – Bouygues Construction – prospective@bouygues-construction.com

Comité de rédaction : Virginie Alonzi, Samuel Fusberg-Elbaz, Claire Meunier, Paola Sierra

Avec les contributions de : Henri Jouanchicot, Business Line Logement Neuf France et Cyril Bigaut, Business Line Logement Réhabilité France.

Crédits images : iStock

Conception & réalisation : *Heidi* www.agence-heidi.fr

- ADEME. (2021). Dépasser les idées préconçues entre santé et aménagement urbain : les clefs de l'urbanisme durable – Synthèse à l'attention du décideur, 35p.
- Agence Européenne pour l'Environnement. (2020). Environmental noise in Europe — 2020, 102p.
- Agence Européenne pour l'Environnement. (2022). Review and Assessment of Available Information on Light Pollution in Europe, 76p.
- Alet C. (2018). « Comment Airbnb étend son emprise », Alternatives économiques, n° 380.
- AXA. (2022). AXA Future Risks Report 2022, 46p.
- Banque Mondiale. (2017). Growth for the Bottom 40 Percent The World Bank Group's Support for Shared Prosperity, 114p.
- Berlingieri F., Colagrossi M., Mauri C. (2023). Loneliness and social connectedness: insights from a new EU-wide survey. Fairness policy brief 3/2023. European Commission - Joint Research Centre, 5p.
- Berthureau J. (2019). Coliving : se loger et vivre autrement. Les Echos.
- Bouygues Construction & Jam. (2021). Habiter demain les nouveaux imaginaires du lieu de vie par la jeune génération. Observatoire des usages, 34p.
- Canal Architecture. (2017). Construire réversible, 51p.
- Cerema. (2019). Fiche n°4 Loger et habiter. Un nouveau dispositif pour produire du logement abordable : les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, 16p.
- CESE. (2023). Précarité énergétique : 42 millions de personnes dans l'UE n'ont pas les moyens de chauffer correctement leur logement.
- CISCO. (2022). Employees are ready for hybrid work, are you? Cisco Global Hybrid Work Study 2022, 23p.
- Commission européenne. (2020). Questions et réponses sur la vague de rénovations.
- Commission européenne. (2021). Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030. Récolter les fruits de sols en bonne santé pour les êtres humains, l'alimentation, la nature et le climat, 30p.
- DAES. (2023). World Social Report 2023: leaving no one behind in an ageing world. ONU, 161p.
- Devaux C. (2013). L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique [Thèse]. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 814p.
- Durieux J. (2022). Vous devriez obliger vos enfants à jouer dehors plus souvent, voici pourquoi. Ouest-France.
- EHESP. (2011). Pour un habitat favorable à la santé. Les contributions des villes, 112p.
- Eurofound. (2020). Living, working and COVID-19, COVID-19 series, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 80p.
- European Environment Agency. (2019). Terres et sols en Europe – Du béton urbain à perte de vue ?
- Fijalkow Y., Maresca B. (2022). L'archipel résidentiel : Logements et dynamiques urbaines. Armand Colin.
- Fnau. (2017). Logement étudiant : observer pour décider. Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant, 48p.
- Fontbonne A., Currie A., Tounian P., Picot M.-C., Foulatier O., Nedelcu M., Nocca D. (2023). Prevalence of Overweight and Obesity in France: The 2020 Obepi-Roche Study by the "Ligue Contre l'Obésité". J. Clin. Med, 12, 925, 10p.
- Fondation Abbé Pierre – FEANTSA. (2019). 4^e regard sur le mal-logement en Europe, 112p.
- Fondation Abbé Pierre – FEANTSA. (2021). 6^e regard sur le mal-logement en Europe, 158p.
- Fondation Abbé Pierre – FEANTSA. (2022). 7^e regard sur le mal-logement en Europe, 138p.
- GIEC. (2023). Synthesis report of the IPCC sixth assessment report (AR6) – Longer Report, 85p.
- Grand View Research. (2022). 3D Printing Construction Market Worth \$4,179.3 Million By 2030.
- Gwiazdzinski L. (2013). Eloge de la chronotopie. Pour un urbanisme temporel et temporaire. Collage : revue de la Fédération Suisse des Urbanistes, 2/13, pp-7-10.
- Hameaux légers. (2020). Le cadre de l'habitat réversible, 44p.
- Harris Interactive. (2018). Les Français et la colocation, 32p.
- Haut-Commissariat au Plan. (2023). Vieillesse de la société française : réalité et conséquences, 59p.
- Hickman C., Marks E., Pihkala P., Clayton S., Lewandowski R.E., Mayall E.E., Wray B., Mellor C., van Susteren, L. (2021). Climate anxiety in children and young people and their beliefs about government responses to climate change: a global survey, Lancet Planet Health, 5, pp.863–873.
- IDHEAL. (2020). Enquête « Aux confins du logement », 34p.
- Injep. (2023). Les chiffres clés 2023 de la jeunesse, 61p.
- Insee Première. (2020). En 2018, 4 millions d'enfants mineurs vivent avec un seul de leurs parents au domicile, n°1788, 4p.
- Insee Références. (2015). Dossier – Couples et familles, Edition 2015, 192p.
- IPSOS. (2022). Climate change: severity of effects and expectations of displacement. A 34-country Global Advisor survey for the World Economic Forum, 10p.
- JLL. (2023). Coliving, ce nouveau mode d'habitat qui séduit utilisateurs et investisseurs. LinkedIn.
- Kramer S. (2020). With billions confined to their homes worldwide, which living arrangements are most common? Pew Research Center.
- Lavadinho S., Le Brun-Cordier P., Winkin Y. (2022). La Ville relationnelle. Bfluid Editions.
- Larceneux F. (2022). « La colocation : plus qu'un effet génération », Fabrice Larceneux chercheur CNRS. Journal de l'Agence.
- Le Foll B. & Miet D. (2013). « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement. Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY », Métropolitiques. 8p.
- Marot B., Lévy K., Salenson I. & Valette J. (2022). Les politiques du logement dans les Suds (2/2) : quelles alternatives à l'endettement des ménages ?. Dans : B. Marot, K. Lévy, I. Salenson & J. Valette (Dir.), Les politiques du logement dans les Suds (2/2) : la promotion de la propriété individuelle et ses limites (pp. 1-47).
- Ministères Ecologie Energie Territoires. (2022). Artificialisation des sols.
- Observatoire des inégalités. (2023). Les conditions de logement en Europe.
- Observatoire des territoires – ANCT. (2023). Indice de vieillissement – Europe.
- L'ObSoCo. (2019). L'Observatoire de l'Habitat – FOCUS. Que signifie « habiter mieux » pour les Français ? 4p.
- L'ObSoCo. (2023). L'Observatoire des Usages et des Représentations des Territoires. Edition n°4 – Qualité de vie et transition écologique, 76p.
- OCDE. (2021). Pierre par pierre : Bâtir de meilleures politiques du logement, Éditions OCDE, 208p.
- OMS. (2019). New WHO-led study says majority of adolescents worldwide are not sufficiently physically active, putting their current and future health at risk.
- OMS. (2021). Compendium of WHO and other UN guidance on health and environment, 194p.
- OMS. (2022a). Ambient (outdoor) air pollution.
- OMS. (2022b). Activité physique.
- OMS. (2022c). L'obésité reste élevée chez les enfants de la Région européenne : un nouveau rapport de l'OMS présente les dernières données par pays.
- OMS. (2022c). World mental health report. Transforming mental health for all, 296p.
- OMS. (2023). Handicap et santé.
- ONU – DESA. (2018). The World's Cities in 2018 — Data Booklet, 34p.
- ONU – Habitat. (2020). Nouveau Programme pour les villes, 196p.
- ONU – Habitat. (2022). World Cities Report 2022. Envisaging the Future of Cities. 422p.
- ONU. (2023). Avec plus de 110 millions de déplacés recensés dans le monde, l'ONU appelle à une mobilisation collective.
- OVE. (2020). La vie étudiante Au temps de la pandémie de covid-19 : incertitudes, transformations et fragilités, n°42, p12.
- Oxfam France. (2023). La pauvreté dans le monde n'est pas une fatalité.
- Parlement européen. (2023). Les députés en faveur de bâtiments neutres pour le climat d'ici 2050 [Communiqué de presse].
- Petittdemange A. (2021). Colocation : quel a été l'impact de la crise sanitaire en 2021 ? L'étudiant.
- PNUE. (2022). Rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction en 2022 - Vers un secteur des bâtiments et de la construction à émission zéro, efficace et résilient, 14p.
- Remote. (2023). 2023 Remote Workforce Report: The Rise of Globally Distributed Teams, 69p.
- Save the Children. (2022). Only one in four children play out regularly on their street compared to almost three-quarters of their grandparents generation.
- Savills Research. (2023). European Office Occupancy. European office occupancy rates continue to rise, 7p.
- Snell K.D.M. (2017). The rise of living alone and loneliness in history, Social History, 42:1, pp.2-28.
- Tual R. (2023). EXCLUSIF. Carte : sur Airbnb, voici combien il y a de logements à louer. Actu.fr.
- Union sociale pour l'habitat. (2023). Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint un record fin 2022.
- VELUX. (2019). Global survey finds we're lacking fresh air and natural light, as we spend less time in nature.
- Vorms B. (2020). Dissocier foncier et bâti : une idée d'avenir ?. Constructif, 57, 34-37.
- World Green Building Council. (2019). Bringing embodied carbon upfront. Coordinated action for the building and construction sector to tackle embodied carbon, 35p.



Bouygues Construction & Linkcity

1, avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt
78061 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex - France
Tél: +33 (0)1 30 60 33 00

www.bouygues-construction.com
www.blog.bouygues-construction.com
[@Bouygues_C](https://twitter.com/Bouygues_C)

www.linkcity.com
[@LinkCity](https://twitter.com/LinkCity)

