# DEMAIN L'HABITAT ?
## ENTRE LA SOCIÉTÉ À TROIS ET À QUATRE GÉNÉRATIONS

Cyrus Mechkat, architecte, Genève
Mechkat Bouldin architectes associés
c.mechkat@m-b-architectes.ch

*ABSTRACT*

*La spatio-temporalité dans laquelle nous vivons est obsolète. Conçue pour les 30 Glorieuses, soit pour la croissance économique continue et pour la population active d'antan, elle avait reporté sur l'habitat ordinaire le concept taylorien de la productivité industrielle, instrumentalisé au moyen de l'application du zoning aux plans des villes nouvelles, des quartiers et des logements.*

*La fragmentation des espaces par fonctions opérée alors perdure jusqu'à ce jour, malgré la fin de la croissance économique, malgré la désindustrialisation et la financiarisation, malgré aussi la transition écologique et, cela n'a été que rarement relevé, malgré la transition démographique qui a fait passer la société de trois à quatre générations.*

*C'est sur cette transition et son impact sur un habitat en obsolescence que porte le présent papier.*

*La population qui sort de la vie active pour gagner la vie supposée « non-active » est dotée d'un capital-vie de 20 à 25 ans, si ce n'est plus. Il ne lui faudra pas longtemps pour se rendre compte de son confinement progressif dans l'environnement clos des 30 Glorieuses, soit dans un cadre de vie de plus en plus étranger à l'évolution des besoins de demandeurs « non-actifs », maintenus hors-champs.*

*Interpellé, le monde de la construction peine à s'impliquer, à l'instar d'autres secteurs d'activité, dans le processus du changement pour renouveler la règle de l'habitat ordinaire.*

*Le moment est aux initiatives expérimentales et les propositions architecturales relayées par ce papier entendent y contribuer avec deux projets de logements appelés à évoluer avec les besoins de leurs habitants, dans un environnement changeant.*

*Le premier projet est inscrit dans le bâti existant. Il s'agit de travaux de ré-adéquations opérées dans des appartements habités, situés au sein de l'inépuisable gisement immobilier aux différentes typologies. C'est en concertation entre les habitants et l'ensemble des autres partenaires à l'œuvre, dont les maîtres d'ouvrages et les artisans des seconds œuvres, que les travaux utiles et faisables seront identifiés Notre habitat exécutés. Cette approche respecte au plus près le souhait des habitants de rester dans l'environnement où ils ont façonné leurs habitudes, de maintenir les liens sociaux qu'ils y ont tressés et de favoriser la création de réseaux de solidarité.*

*Le second projet porte sur la construction neuve. La marge initiale de plasticité, qui pourrait ressortir de la qualité de la coopération entre concepteurs et habitants, devrait renforcer la capacité de ces derniers à cerner leurs demandes, voire à contribuer d'une façon ou d'une autre à l'achèvement de certains travaux d'aménagement. Le moment venu, ceux-ci seront re-modelables à la carte et réversibles, suivant les ressources, la diversité des besoins et les parcours de vie des habitants, tous âges confondus.*

*Soit deux projets de logements innovants, modestes à l'origine, mais qui pourraient s'avérer à l'usage appropriables par leurs habitants, exposés au risque de la précarité et de la vulnérabilité présenté par la quatrième génération, et se révéler plus facilement réplicables dans un contexte marqué par la pénurie de l'offre de logements abordables et par la rareté de terrains constructibles en milieu urbain. Deux projets qui interrogent le retour d'expérience en termes de renouvellement de l'habitat ordinaire pour la transition démographique.*

*cm*

# HOUSING FOR TOMORROW ?
# THE TRANSITION OF SOCIETY FROM THREE GENERATIONS OF COEXISTENCE TO FOUR

*This article appeared in a condensed version in REISO Review, December 2018*

*ENGLISH ABSTRACT*

*The spatio-temporal context in which we live has become obsolete. Initially imagined for the "Glorious '30's" of industrial development and for a period of continuous economic growth and its expanded active population, this vision projected a Taylorist concept of industrial production onto ordinary living space, as instrumentalized by the application of zoning processes to new cities, neighborhoods, and housing.*

*The fragmentation of space according to function persists to the present day, in spite of the end of continuous economic growth, in spite of de-industrialisation and financialisation of the economy, in spite of ecological transition, and, though it is rarely pointed out, in spite of the demographic shift of society from the cohabitation of three generations to that of four generations.*

*This paper takes up this transition and its impact on the obsolescence of living space. (habitat).*

*The segment of the population leaving « active life » to a retirement of so-called « inactive life » nevertheless has a remaining life expectancy of 20 to 25 years or more. It won't take long for this person to become aware of their increasing confinement in this restricted environment of the "Glorious '30's", in a built living space increasingly constraining to the developing needs of these supposedly "inactive" inhabitants, who had until now intentionally been kept out of the arena.*

*When called upon, the construction sector is at pains to get involved in the process of transformation of the standards of ordinary housing, as are many other domains of activity.*

*The time is at hand for experimental initiatives, and the architectural propositions presented in this paper seek to contribute by means of two housing projects intended to evolve with the needs of their inhabitants, in a constantly changing environment.*

*The first project is set in the context of an existing structure. It concerns the transformations necessary for the readaptation inside inhabited apartments, situated within the inexhaustible reserve of buildings of varying typologies. It is carried out in a collaboration between the inhabitants and all the other partners of the sector, from developers and landlords to various subcontracting tradespersons who can identify and carry out the useful and reasonable adaptations to the building. This approach is best adapted to the desires of the residents to stay within the environment that had contributed to their lifestyles, to maintain the social ties that they have established, and to favour the creation of greater networks of solidarity.*

*The second project calls for new construction. The initial margin of plasticity, emerging from the quality of the cooperation between designers and future residents should serve to reinforce the capacity of the latter to define their needs, going as far as contributing by one means or another to the completion of parts of the finish work. When the time comes, these aspects can be modulated or taken out, according the resources available to the inhabitants, the diversity of their needs, and the life paths of each individual, all ages considered.*

*The result is two innovative projects for housing, fundamentally modest, but which could prove in use to be tremendously appropriatable by the inhabitants, who are exposed to the risks of precarity and vulnerability present in the fourth generation. These projects would be more easily replicated in a context of shortages of low-cost housing and the increasing rarity of buildable lots in the urban environment. These two projects will generate valuable feedback for the renewal of ordinary housing in the context of this demographic transition.*

# DEMAIN L'HABITAT ?
## ENTRE LA SOCIÉTÉ À TROIS ET À QUATRE GÉNÉRATIONS

Cyrus Mechkat, architecte, Genève
Mechkat Bouldin architectes associés
c.mechkat@m-b-architectes.ch

*Cet article a paru en version condensée dans la revue REISO, en décembre 2018*

**Les données de la transition démographique sont connues.**
**Les bascules individuelles, familiales et sociales un peu moins.**
**Et l'habitat pour répondre aux besoins de quatre générations encore moins.**
**Pistes de réflexions.**

### L'HABITAT ENTRE LOGEMENTS ORDINAIRES, INTERMÉDIARES ET EMS

L'habitat, au sens éthnologique, associe les espaces du domicile, du quartier et de la ville dans une entité embrassant les lieux de la vie intime et privée, les lieux du voisinage et des liens de proximité, et les lieux de la vie collective, sociale et publique. En tous ses lieux l'habitat est tenu par les lois à assurer l'accessibilité de ses usagers, quelque soit leur âge et selon l'état et l'évolution de leurs ressources physiques, cognitives et matérielles. Suivant le contexte, les usagers des dits lieux verront leurs capacités amplifiées ou réduites en fonction des qualités dont aura été doté leur domicile, ses prolongements et les services urbains environnants. Ainsi, selon l'attention initiale dédiée à l'aménageabilité de leurs lieux de vie, en particulier au domicile, les usagers bien lotis peuvent rester dans leur « chez soi » aussi longtemps qu'ils le désirent [1]. Tandis que la grande majorité des usagers habitant dans un domicile moins bien doté vont vivre avec le risque de devoir le quitter, en cas d'accidents ou maladies et, parfois, dans la précipitation. Suivant la gravité du cas, ils seront transférés en milieu hospitalier, puis de convalescence, ou dans un immeuble « intermédiaire » (avec appartements adaptés ou à encadrement), si ce n'est dans le premier établissement médico-social (EMS ou EHPAD) disposant d'une chambre libre.

La transition démographique en cours exerce un impact encore peu investigué sur l'habitat, pour le logement d'usage courant, pour l'un ou l'autre des différents types d'immeubles spécialisés ou encore pour l'hébergement en EMS. Dans l'incertitude ambiante et en lien avec l'impact de la longévité de la vie, il est légitime de s'interroger sur les performances offertes par le secteur immobilier à la demande de leurs habitants de tous âges.

### LA SOCIÉTÉ À QUATRE GÉNÉRATIONS, ENTRE HAUSSE DE NATALITÉ ET DE LONGÉVITÉ

Si tout le monde semble désormais convenir de l'envergure de la transition démographique, c'est souvent pour la réduire à sa seule dimension quantitative. Or la transition ne fait sens que si elle est comprise dans son interaction entre un taux de natalité qui reste haut et le prolongement continu de la durée de vie. Dans cette acceptation, ce n'est plus le sentiment de rupture et d'exclusion de la vie active qui prévaut pour qui arrive à la fin de sa vie active, mais une sensation d'inclusion ouverte à la quotidienneté des individus et de leurs groupements, pour toutes générations confondues, dont celle des « nouveaux vieux ». Ces derniers montrent qu'ils ont pleine conscience des enjeux, lorsqu'ils font savoir que la santé reste pour eux la principale des ressources pour le bien-être, mais une santé connotée inclusion. Il n'est dès lors pas étonnant que ce soient les acteurs du secteur des soins et de la santé qui aient été parmi les premiers à avoir entendu cet appel et à s'interroger, à agir et innover. Ils ont su faire valoir leur apport, jusqu'à coopérer, comme partie prenante, à l'évolution des rapports entre offre et demande sociale.

Confronté au même contexte de transition, il y a un autre secteur, soit l'habitat, qui aurait également pu assurer dans la conjoncture un rôle ressource sinon décisif, du moins stimulant. Mais tel n'a pas été le cas. Quel est alors le rôle que les acteurs du secteur du bâtiment et de l'immobilier se seraient attribué ? Ils ne sont pas nombreux à avoir manifesté leur intérêt pour la question. Ce n'est pas par faute de moyens, car ils ont bien réussi de doubler, en quelques décennies, le volume bâti des villes, d'installer des milliers d'ascenseurs, généralement sous-dimensionnés et même parfois pu abaisser quelques seuils de portes pour faciliter leur franchissement en fauteuil roulant. Aussi longtemps que le système marche à la satisfaction des professionnels du secteur, ceux-ci ne voient pas la nécessité de modifier leurs normes (par exemple sur le handicap, actuellement en débat), ni d'échanger avec d'autres secteurs (comme les professionnels des soins-santé), encore moins avec les habitants. Leur offre se résume à l'ancien modèle du logement pour une famille jeune et active avec un à deux enfants. Ce sont ces mêmes enfants qui forment aujourd'hui la cohorte des baby-boomers faisant leurs premiers pas dans la vie de l'après-vie-active. L'offre d'habitat qui leur est proposée s'est certes élargie aux immeubles « intermédiaires » et autres établissements médico-sociaux, les EMS. Est-ce que cette offre répond aux souhaits des baby-boomers ? En tout état de cause, les ressources mobilisables sont bien en deçà de l'évolution du volume et de la diversité de la demande sociale à venir.

A défaut d'une réflexion innovante en matière d'habitat et faute de modèles alternatifs, les acteurs du secteur du bâtiment et les architectes à l'œuvre ont, en circonscrivant le champ des échanges, limité les apports et le potentiel de renouvellement en matière d'habitat présent auprès d'acteurs d'autres secteurs d'activité, comme auprès des usagers. On pourra certes saluer des initiatives engagées par des professionnels des soins et de la santé, dont la prédisposition à innover est confirmée par des réalisations en cours. Pour ce qui concerne Genève, on mentionnera la Maison de la santé avec sa Cité intergénérationnelle, ainsi que le projet de logement Adret, en chantier[2] et quelques EMS. On peut aussi saluer quelques immeubles réalisés par des coopératives d'habitation et des architectes novateurs, soit un ensemble de réalisations d'autant plus précieuses qu'elles sont encore trop rares pour faire poids et se situent à la marge de la production courante qui se fait entre temps**.**

La durée de la vie se prolonge de trois mois par an. Compté à partir de 1968, le gain réalisé à ce jour est de douze ans. Il est à coupler avec le gain du taux de natalité de l'après-seconde guerre mondiale, due à la généreuse fécondité des baby-boomers. Ceux-ci, épris de libertés, ont imprimé leur marque tout au long de leur parcours de vie, depuis la crèche à l'école, puis au lycée, à l'université, aux plans culturel et scientifique, du travail, des mœurs et de la famille, des loisirs, voire d'addictions, jusqu'à parfois excès. Pourquoi en serait-il autrement au moment où ils intègrent les populations des 60-80 ans ? Tranche d'âge dont ils connaissent et refusent le sort, pour l'avoir vécue en accompagnant leurs parents. Au moment où ils quittent la vie active et déterminés au « tout faire soi-même », les baby-boomers s'engagent dans quantité d'activités alternatives, individuelles ou associatives et contributives, lucratives ou bénévoles.

Ce faisant, savent-ils que, par leur nombre et leurs modes de vie, ils sont en train de laisser une profonde empreinte dans l'histoire de l'humanité ? Résultant de la jonction des gains en durée de vie et en taux de natalité, la transition démographique, quantitative à l'origine, a déclenché un vaste mouvement de bascule qui précipite la société traditionnelle de cohabitation à trois générations dans une nouvelle cohabitation à quatre générations[3]. Inscrit dans le temps long, le mouvement ne s'opère pas d'un jour à l'autre. Il n'en demeure pas moins que l'observateur avisé a déjà relevé des faits ou incidents bénins et disparates qui débordent de plus en plus des marges et des lieux convenus de la vie quotidienne à trois générations. C'est alors qu'il va réaliser qu'il participe à un véritable changement de paradigme en train de bouleverser les pratiques.

La transition démographique, à l'œuvre, crée des espaces au-delà de l'ancien ordinaire du progrès utile, des espaces où s'invente un nouveau rapport au futur. D'autant plus que le phénomène interagit avec d'autres transitions, énergétiques, climatiques, technologiques, qui brouillent les vies professionnelles, publiques et privées, jusqu'au sein du domicile et de la chambre à coucher, investie par l'I Pad. Plongé dans ce nouvel environnement, comment le secteur de l'habitat, déjà en deçà de la demande de trois générations, va-t-il pouvoir affronter les besoins émergeants de la coexistence à quatre générations ?

## LES EFFETS DE LA BASCULE AUX PLANS INDIVIDUEL, FAMILIAL ET SOCIAL

Cette nouvelle demande exerce ses effets aux plans individuel, familial et social de chacun et investit son habitat, aux niveaux du domicile, du quartier et de la ville.

Sur le plan individuel d'abord, chacun réalise, parfois avec surprise, qu'au moment où il est libéré des contraintes de la vie réputée active, il dispose encore d'un capital-vie de quinze à plus de trente ans ou plus. Mesure-t-il que ce n'est pas très loin du nombre des années qu'il a passées dans sa vie active ? Ce temps se joue en trois actes. Le premier temps dure de quinze à vingt ans, généralement dotés d'un solide bonus santé. Le deuxième, d'une bonne dizaine d'années, assorti d'une autonomie relative due à des maladies chroniques, mais qui se soignent. Le troisième, plus incertain, peut durer cinq ans ou plus, avec parfois une poly-morbidité complexe, incapacitante, voire dégénérative, faisant appel à un accompagnement progressif à l'autonomie.

Sur le plan familial, en suite, le changement est profond. Chacun va découvrir la famille à quatre générations, dont deux extérieures à la vie active. Il va devoir faire l'apprentissage de la nouvelle cohabitation. Certes il aura, comme tout le monde, déjà croisé dans son proche entourage des post-octo ou nonagénaires. Le fait nouveau réside dans l'augmentation de la fréquence de familles à quatre générations qu'il va rencontrer. En franchissant le seuil de la vie-après la vie active, chacun va faire l'expérience inédite du partage avec son « plus vieux que soi », soit sa mère, son père, et/ou des proches. Faute de ressources et de références socio-culturelles (il n'y a pas beaucoup de romans ni de films avec un scenario à 4 générations), il va devoir improviser « sur le tas ». Ce sera le partage, volens nolens, de place et de temps, en se serrant les coudes, pour porter attention et soins à plus pressé que soi. L'apparition de cet acteur de la quatrième génération, celle des arrières-grands-parents, très demandeurs d'attention, va transformer l'image toute traditionnelle du « retraité » de la société à trois génération, l'image d'un grand-père ou d'une grand-mère, réputés disponible pour garder leurs petits-enfants et pour offrir un temps de répit à leurs propres enfants, devenus les parents de leurs petits-enfants. Sur la plan familial, il faut aussi signaler que le passage à quatre générations a des retombées d'ordre structurel portant sur la situation financière des familles, dont le report voire la disparition de l'héritage qui tombait auparavant vers la fin des années actives des fils et filles, ainsi que la contribution de ces derniers à divers frais de soins à leurs parents ou en cas de leur transfert dans un établissement médico-social.

Sur le plan social, enfin, le changement n'a encore été que peu investigué. Pourtant ce n'est qu'au moment où, ayant perdu ses anciens liens sociaux professionnels, l'individu cherche à établir de nouveaux liens, qu'il va prendre la véritable mesure de l'écart entre son nouveau vécu quotidien du non-actif et le cadre de vie existant, qui a été et continue bien souvent à être normé pour satisfaire les besoins de la partie jeune et active d'une population piégée par sa pendularité journalière, entre son domicile et son poste de travail. A ce moment, il va comprendre qu'il n'a plus d'autre choix que de s'accommoder de la spatiotemporalité dont l'existence s'impose à lui.

En termes d'habitat, l'évolution en cours laisse entrevoir la complexification des parcours de vie et en appelle à des solutions souples et évolutives. La nouvelle cohabitation, qui débute dans les espaces normés pour trois générations et encore inchangés, implique la mise en adéquation progressive des accès, aménagements et équipements avec l'accompagnement à domicile de personnes de la quatrième génération, y compris leurs soignants et aidants. A l'échelle urbaine, là où la cohabitation à trois générations se répartissait sur deux logements, la cohabitation à quatre générations va fort probablement s'étendre sur trois logements, avec des effets de dispersion territoriale et d'extension des parcours de soins, ainsi que de dilution des solidarités familiales et d'éclatement des scenarii d'entraide. L'allongement retardant l'heure de l'héritage, le report de la transmission d'une génération à l'autre des biens familiaux subsistants ne va plus bénéficier à la jeune génération au moment où elle en a le plus besoin, mais à la génération antérieure, celle des nouveaux retraités.

En résumé, il s'agit de repenser les lieux favorisant l'établissement de liens et d'activités créatives, socio-culturelles et solidaires. Il s'agit aussi de faciliter les soins à donner à un proche de la quatrième génération ou, in fine, de recevoir soi-même des soins ambulatoires ou à domicile**.** A défaut, il y aura augmentation de risques d'isolement social, de chutes et autres accidents, de besoins d'assistance, d'hébergement en institutions ou d'hospitalisation, finalement de surcoûts énormes, alors qu'il y a péjoration de la précarité, surtout dans la population âgée. Il est moins cher de prévenir que guérir.

## L'OBSOLESCENCE DU PARC HABITATIONNEL

Toute phase de transition révèle le fonctionnement de l'ensemble du système. Dans le domaine de l'habitat, le constat fait état de la subsistance d'un mode d'aménagement des territoires qui, après avoir défait l'homogénéité des quartiers du XIX et début du XXe siècles, les a recomposés par juxtaposition de zones spécialisées par fonctions, afin de rationalisation. Pensé dès les années 1925, ce mode a vu sa mise en oeuvre retardée par la crise économique de 1929, puis la guerre mondiale. Il s'est imposé avec la reconstruction post-guerre. Le recours au zoning, méthode d'optimisation d'inspiration taylorienne, a conduit à la concentration des activités prioritaires de la production sur des territoires urbanisés dans la perspective de la croissance économique continue des « 30 Glorieuses ». Les autres activités, soit les centres administratifs, industriels, commerciaux, de loisirs et les cités dortoirs, redistribués en zones dédiées, étaient à leur tour subdivisées selon la même formule[4].

Soumis à cette logique de spécialisation par unité spatio-temporelle, les logements étaient compartimentés par pièces agencées, selon un horaire quotidien, à l'une ou l'autre des fonctions prédéterminées, soit au séjour et aux repas, à la cuisine, au sommeil, ainsi qu'à l'hygiène du corps. Précisément normées et dimensionnées par fonction, ces pièces étaient destinées à des familles-types, formées par un couple de jeunes adultes, père actif, mère au foyer et un ou deux enfants. La mobilité quotidienne des mouvements pendulaires entre centres et périphéries était assurée par le réseau voyer, essentiellement automobile.

La transposition du productivisme et de la logistique industrielle au secteur de l'habitat a fini par fragmenter la vie quotidienne des habitants en soumettant l'univers de la ville, des quartiers et du logement aux lois et directives du développement et de la vie active. Il incombe aux populations présumées non-actives de s'en accommoder. Aujourd'hui, malgré la fin des « 30 Glorieuses » et de la croissance économique continue, malgré la désindustrialisation et la digitalisation de la société, la pensée en zoning persiste, complètement décollée des réalités contemporaines pour n'offrir que l'image floutée d'une modernité obsolète[5]. Entre-temps les baby-boomers nés durant les années 1946 à 65 arrivent au terme de leur vie active, forts désormais d'une espérance de vie de 20 à 30 ans. Pour rappel, elle n'était que de 5 à 10 ans dans les années '50 du siècle dernier.

## POUR UNE EXPERIMENTATION IMMÉDIATE ET DE NOUVELLES HABILETÉS

La cohabitation à quatre générations soumet l'habitat à un ensemble de nouvelles sollicitations encore mal établies et qui accentuent le décalage accumulé entre l'évolution de la demande sociale et l'attentisme de l'offre en provenance du secteur d'activité du bâtiment. La reconnaissance des effets exercés par la nouvelle demande sociale sur les conditions actuelles de vie passe par l'observation critique de l'offre de l'habitat ordinaire et par l'expérimentation documentée et diffusée au fur et à mesure de la mise en œuvre de pratiques innovantes, pour améliorer l'habitabilité des logements.

Au-delà des techniques professionnelles, ce prérequis convoque des aptitudes qui sont à la fois coopérative, réparatrice et inclusive. Aptitude coopérative pour « faire ensemble » et nouer des contacts avec les acteurs des autres secteurs à l'œuvre et avec les habitants. Aptitude réparatrice pour rattraper les retards et combler les manques, comme pour expérimenter des solutions innovantes fédérant les demandes sociales des personnes âgées avec celles de leurs enfants et petits-enfants, de leurs voisins, ainsi que des ménages décomposés et recomposés, des indépendants travaillant à domicile, etc. Aptitude inclusive enfin, pour limiter les constructions spécialisées, favoriser l'inter-générationnalité en évitant les «ghettos de vieux» et faciliter la mixité des habitants, ainsi que pour proposer à ceux-ci les moyens de s'approprier leur habitat, ré-aménageable à tout moment selon l'évolution des aspirations et des besoins de chacun, sur son parcours de vie.

Dans cette perspective et pour composer avec les incertitudes du moment, les projets recevront la plasticité nécessaire à leur mutabilité, leur ré-adaptabilité ou réversibilité, en réponse à l'évolution des besoins et désirs de chacun[6]. La redevabilité des travaux facilitera les échanges entre acteurs. Une autre aptitude, l'agilité permettra de combiner approches traditionnelles et innovations dans la rénovation d'immeubles existants ou la réalisation d'immeubles neufs. Enfin la « ré-appropriabilité » souhaitée offrira aux habitants les plus habiles, entreprenants ou bricoleurs, de prendre part à divers travaux, avec le recours au fablab ou à l'artisan-menuisier du quartier, voire en auto-construction, que ce soit pour un bâtiment neuf ou dans une construction existante et à réhabiliter.

## ENTRE LA REGLE ET L'EXCEPTION : LES ENSEIGNEMENTS DE L'EMS

Faisant face à la transition démographique, divers secteurs d'activité, dont ceux déjà cités des soins et de la santé et, dans une moindre mesure, de l'alimentaire et de la mobilité, trouvent en leur sein, et en résonnance avec des secteurs voisins, les acteurs avec qui concevoir des projets repensés et innovants. Le secteur de la production de l'habitat résiste à ce mouvement, alors qu'il pourrait fournir un apport déterminant dans le contexte de la transition. Freinés par la force d'inertie intrinsèque à leur secteur d'activité, du fait de la rente foncière et de la lourdeur de l'industrie du bâtiment, les milieux de l'immobilier et du bâtiment ne trouvent aucun intérêt à changer une règle qui leur convient depuis nombre de décennies, malgré le déficit quantitatif et qualitatif qui affecte le logement ordinaire. La carence actuelle du secteur est à l'image de son incapacité toute singulière d'offrir un habitat doté de qualités inscrites dans l'évolution du contexte actuel.

Pour parer au déficit d'une règle tombée en obsolescence, il est proposé de recourir à son exception. Ici, la règle invoquée est celle du logement ordinaire et son exception est celle de l'EMS. Car soumis à l'obligation d'héberger et soigner une population souffrant de maladies de la vieillesse ou révélées par la longévité, l'EMS, porteur de diverses innovations, est amené à recourir à des procédures de soins et à des mesures prothétiques et inventives. L'extension de ce recours à des dispositifs architecturaux et environnementaux expérimentés en EMS laisse entrevoir divers enseignements utiles à la transposition de mesures prothétiques en dispositifs préventifs. Ces dispositifs seront à acclimater au cas de logements intermédiaires, jusqu'à envisager leur mise en œuvre dans le logement ordinaire, le logement pour tout le monde. Ce sera, par exemple, pour assurer la meilleure plasticité des espaces, faciliter l'orientation incitative, éviter des produits allergogènes, expérimenter des revêtements de sol anti-glisses ou, plus prosaïquement, pour débattre des couleurs ou du meilleur éclairage pour réduire les risques de chutes, sécuriser les sanitaires ou affiner le profil de mains courantes et barres d'appui.

Il y a encore d'autres leçons à tirer de l'exception des EMS, régis par un cahier des charges des plus complexes auxquels un architecte peut être confronté dans sa vie professionnelle. L'EMS est, en effet, à la fois un lieu de vie, de travail et de convivialité pour des centaines de personnes. Un lieu de vie, pas comme les autres, un lieu de rencontres et d'échanges entre résidents souffrant de maux physiques ou cognitifs aggravés par le grand âge, un lieu de soins et d'accompagnement de fin de vie. L'EMS est aussi un lieu de travail 24/24h et pas comme les autres, pour plus d'une quarantaine de professions oeuvrant en matière de santé et soins, d'administration, d'hôtellerie, de techniques, d'activités socio-culturelles, de services et de sécurité. L'EMS est enfin un lieu de socialisation et de convivialité, pas comme les autres, attractif pour des visites de familles avec enfants, de proches, un lieu ouvert au voisinage du quartier, ouvert aux rencontres, voire fortuites, entre ses résidents et des personnes venues de l'extérieur. Chacun de ces trois lieux a ses impératifs en termes de surfaces dédiées, de mobilité, d'équipements et d'aménagements architecturaux qu'il faut concilier et fédérer. Les leçons à tirer au moment du retour de la pensée complexe d'un EMS vers la règle renouvelée de l'habitat ordinaire relèvent d'une approche plus inventive et intuitive que normative. Soit une approche qui offre à l'habitant d'un appartement, existant ou neuf, la plus-value qualitative et la polyvalence d'usages qui lui permettront de faire chez soi ses choix. L'observation vaut pour l'habitat intermédiaire.

Au-delà de l'EMS, l'enjeu consiste à réinventer la règle de façon à ce que l'habitant, quel qu'il soit, puisse se doter des moyens pour concevoir des lieux de vie accommodables au plus près de ses désirs et besoins, qu'il s'agisse d'une personne âgée ou de toute autre personne active travaillant à domicile, d'un couple avec enfants ou d'une famille monoparentale, par exemples. A l'aide de dispositions novatrices, les accès, les soins et le travail des soignants ou des proches-aidants seront facilités et les risques réduits, risques de maladies, d'accidents domestiques, d'isolement. Préconisée pour le logement neuf, la règle réinventée ne manquera pas d'inspirer les projets de réhabilitation douce et progressive du vaste parc de logements existants, là où vit et continuera, par choix, à vivre encore pour longtemps la grande majorité de la population. Le renouvellement du parc existant sera la solution prioritaire et accessible au plus grand nombre, tout en permettant à chacun de cultiver ses habitudes, de préserver ses réseaux sociaux et de commerçants du quartier, de recourir aux services de soins existants ou à créer à proximité, de profiter de dispositions novatrices offertes par des EMS voisins tant aux habitants de logements existants que de constructions neuves.

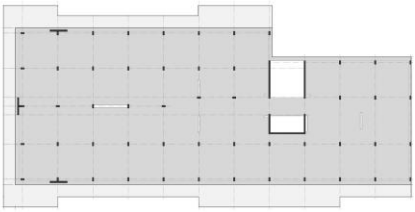
## DE L'EXCEPTION...
FILIATION ENTRE PLANS D'EMS (EHPAD)

1. ESPACE PUBLICS
DIVERSITE D'ACTIVITES COMMUNES
ARTICULES SUR UNE RUE INTERIEURE

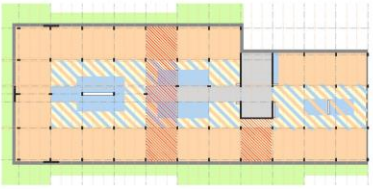
2. ESPACES SEMI-PRIVES
GROUPEMENT DE CHAMBRES
INTERCALES AVEC DES ESPACES
DE SOINS ET SERVICE

3. ESPACES DE L'INTIMITE
CHAMBRE AVEC PARTIE
SEJOUR ET COIN LIT
ARTICULE SUR SALLE DE BAIN

## ... A LA REGLE
L'HABITAT ORDINAIRE



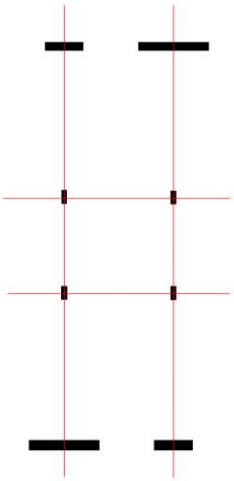
4. PLAN STRUCTURE DALLE-POTEAUX
SOUPLESSE D'OCCUPATION



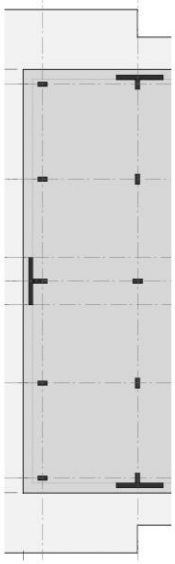
5. PLAN D'AFFECTATION
LIEUX DE VIE
SURFACES HUMIDES
BALCONS
DISTRIBUTION
ZONE ADAPTABLE

6. PLAN TYPE ETAGE

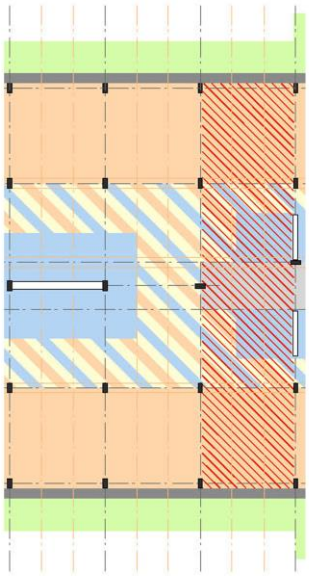
## APPLICATIONS



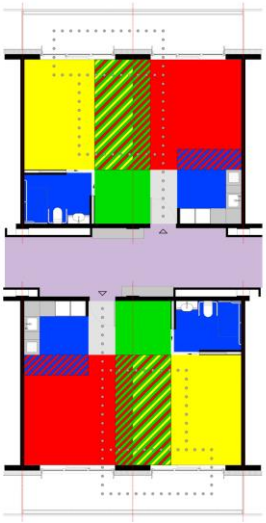
ETABLISSEMENT MEDICO-SOCIAL
ETAGE TYPE STRUCTURE



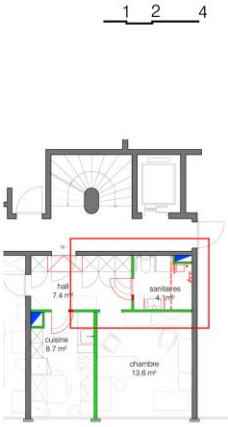
LOGEMENT NEUF
ETAGE TYPE STRUCTURE



SOUPLESSE D'AFFECTATION



LOGEMENTS NEUFS
AMENAGEMENT




LOGEMENT EXISTANT
TRANSFORMATION

*Iconographie :*
*- Sur la planche de la moitié supérieure de la page : les plans rez, étage et chambre de l'EMS Butini (fig.1-3) inspirent les plans partiels de la structure d'un immeuble pilote et son plan d'affectation, illustré par le plan-type d'étage (fig.4-6).*
*- Sur la planche de la moitié inférieure de la page : le premier plan de structure dalles-poteaux d'une travée de l'EMS Butini est adapté au plan de structure de l'étage-type de l'immeuble pilote. Le plan central en définit la souplesse d'affectation. Le plan suivant propose l'aménagement de deux petits logements neufs avec des emprunts à l'EMS et à la modularité de l'immeuble pilote. La dernière figure de droite est le plan des sanitaires d'un appartement existant avec emprunts aux sanitaires de l'EMS.*

Revenant à l'habitat au sens global, le concept appliqué au logement trouve sa continuité dans le quartier, avec ses services, commerces et équipements de proximité, ses parcours protégés, ses bancs publics, sanisettes, jardins, potagers et places de jeux, ses commerces du quotidien, ses lieux de rencontres, théâtres, ateliers de bricolages, ses équipements sportifs et les divers moyens de mobilité douce et de transports publics pour l'accès aux quartiers voisins et à la ville. Du quartier le concept gagne la ville qui offre et complète, dans la diversité, ses lieux socio-culturels, ses services administratifs et autres, comme des commerces à l'échelle du territoire des communautés urbaines.

## LE TEMPS DES PROJETS EXPÉRIMENTAUX

Deux projets expérimentaux sont proposés ci-dessous. Pensés selon les concepts et qualités évoqués, ils illustrent les aménagements préconisables pour en évaluer la faisabilité, la pertinence et le coût, à travers le cas de deux appartements, l'un neuf et à construire, l'autre existant et en attente de réhabilitation.

## PROJET D'UN APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE NEUF

Le projet offre un plateau ouvert à tout scénario d'usage.

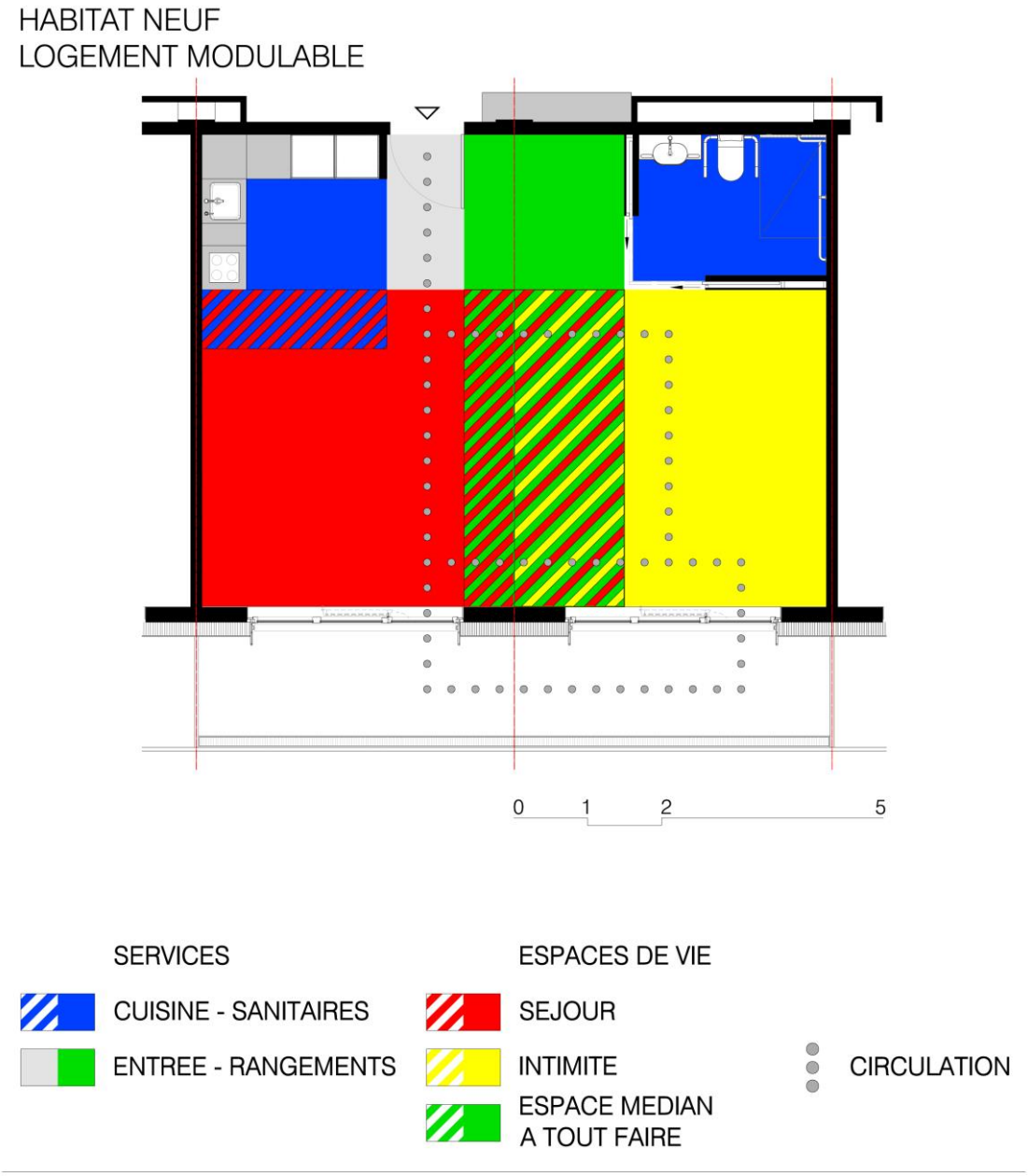
Il s'agit dans sa surface centrale d'un grand espace de vie, aménageable en :

- un espace unique du type studio-loft
- ou un espace divisé en deux parties, soit séjour-sociabilité et chambre-intimité, plus ou moins grands selon le choix de positionnement de la séparation, soit une cloison, un panneau léger et amovible ou un élément mobilier déplaçable à tout moment, chacune des deux parties ayant accès au balcon
- ou encore un espace divisé en trois parties, soit séjour et chambre, avec, entre les deux, l´« espace médian à tout faire », un espace plus ou moins grand, dédié aux activités de l'habitant (hobbies, études, travail à domicile, lit d'appoint pour proche-aidant ou veilleur).

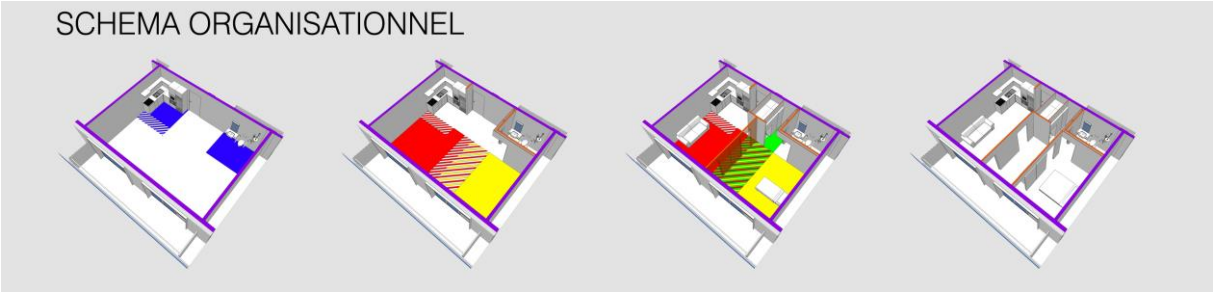
Le schéma ci-dessous, extrait du dossier d'étude, montre, à titre indicatif, l'emprise envisagée de la surface centrale, dont les formes peuvent varier selon la typologie des bâtiments. Il donne également à voir les possibles variations dans la partition de cette surface, offertes par la modularité et la souplesse de superposition des différentes activités.

Il s'agit aussi dans la surface réservée aux services, d'une bande technique longeant le mur entre l'appartement et le couloir de l'immeuble, surface composée des quatre entités ci-dessous :

- la cuisine, ouverte ou fermée, aménageable pour personne en chaise roulante, extension possible sur séjour ou paroi de séparation entre cuisine et séjour
- le hall d'entrée
- l'espace de rangement, situé dans le prolongement de l'espace « médian », avec rayonnages et/ou armoires volantes, un emplacement pour garer une chaise roulante et un accès direct aux sanitaires
- les sanitaires, avec aménagement d'un bac de douche plat ou d'une baignoire (amovible), d'une porte d'angle à deux panneaux coulissants, ouvrant dans l'espace rangements et/ou dans la chambre
- + balcon.



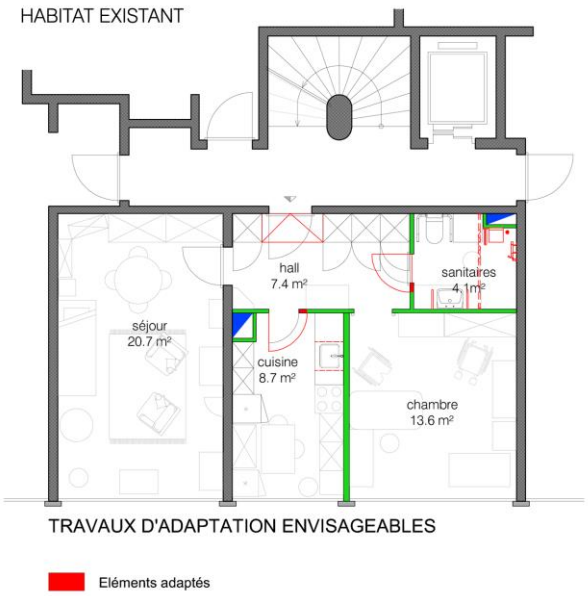

La planche organisationnelle ci-après présente la succession extraite d'images video de l'aménagement du logement.

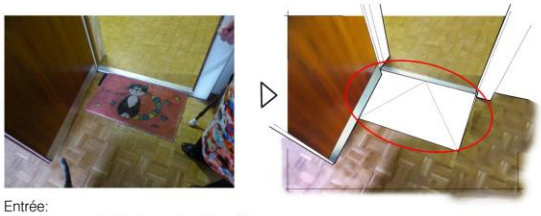



C.Mechkat B.Bouldin, architectes

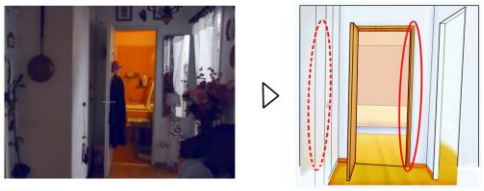
## PROJET DE RÉHABILITATION-TRANSFORMATION DANS UN IMMEUBLE EXISTANT

L'appartement présenté est situé au 1er ét. d'un immeuble datant des années 1970. Il est occupé par une personne à mobilité réduite. L'iconographie est composée d'extraits du dossier de l'appartement.

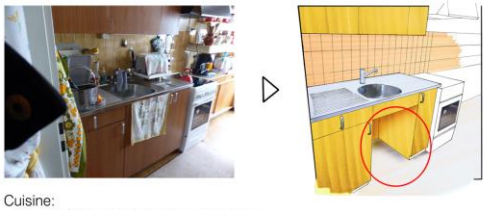


Entrée:
- Pose rampe vissée devant porte palière

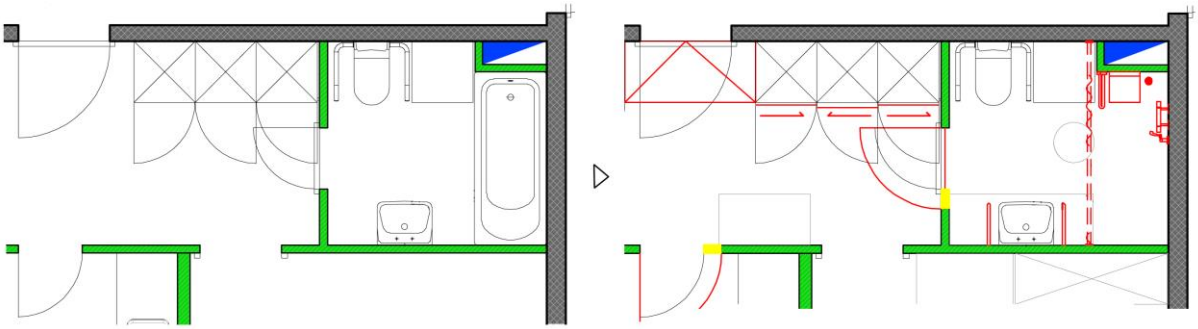


Hall:
- Elargissement passage accès sanitaires et cuisine
- Remplacement portes ouvrantes armoires par des portes coulissantes (éventuel)

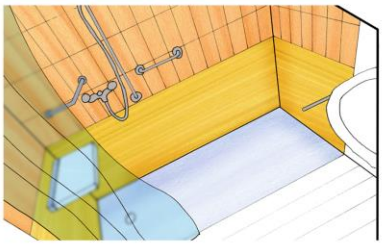


Cuisine:
- Dépose (réversible) meuble sous évier

architectes C.Mechkat et B.Bouldin,
en coll. av. H.-P.Graf, gérontologue, pour l'enquête-test et D.Cheminat, ingénieur en économie du bâtiment, pour l'estimation des coûts



Mur porteur
Galandages et gaines
Démolition
Eléments neufs



La liste des travaux ci-dessous a été établie après visite sur place en concertation avec la locataire enquêtée. Elle donne un aperçu de la nature des aménagements relevés :

- dans hall d'entrée : pose d'une rampe pour sécuriser le franchissement du seuil de 3,7cm de la porte palière, pose de portes coulissantes pour les armoires
- dans la cuisine : élargissement porte à 80cm, dépose du seuil et mobilier sous plan de travail ou évier pour faciliter accès en chaise roulante (re-posable, clipsée, pour locataire suivant), réagencement du frigidaire et du congélateur pour en faciliter l'accès, amélioration éclairage
- dans les pièces : dépose seuils portes, installation de télécommandes pour stores
- dans les sanitaires : dépose seuil, en 1ère étape élargissement unilatérale de la porte à 80cm, pose de barres d'appui, en 2ème étape dépose de la baignoire, façon de fonds de douche à la romaine, réservation de la possibilité de repose sur fonds de douche de la baignoire et de sa jupe clipsable (en cas de demande du locataire suivant), éventuels travaux d'adaptation (robinetterie), application au sol d'un produit anti-glisse, amélioration de l'éclairage
- sur l'ensemble du réseau électrique : contrôle complet des dispositions d'accessibilité et de sécurité, mise à hauteur requise des commandes et prises électriques, pose de prises complémentaires
- dans l'entrée et les locaux communs de l'immeuble : automatisation de la porte d'entrée coulissante et sans seuil, application au sol d'un produit anti-glisse, création dans le local pour vélos d'une place pour une chaise roulante et sa recharge électrique
- amélioration de l'éclairage pour l'ensemble des locaux communs.

Le choix des travaux énoncés a été fait en écartant les éléments durs (murs porteurs, gaines, menuiserie extérieure), afin d'éviter les travaux lourds, coûteux et gênants. Les préconisations sont limitées aux éléments légers, aisément adaptables, afin de réduire la durée des chantiers et les nuisances aux habitants. Les transformations offrant une plus-value qualitative pour tous (par ex. largeur de portes) seront conservées, contrairement aux travaux à caractère prothétiques, qui seront réversibles. Après le départ de l'occupante actuelle de l'appartement, les barres d'appui dans le couloir seront déposées, le meuble enlevé sous le plan de travail dans la cuisine sera reposé, ainsi que la baignoire au-dessus de la douche romaine (en cas de demande du locataire suivant) selon le plan ci-dessus des architectes.

## SOIT DEUX PROJETS POUR CONTRIBUER A L'EXPERIMENTATION PROPOSÉE

Les deux projets proposés sont à comprendre comme une contribution à l'appel à « expérimentation immédiate » fait dans ce papier pour un habitat à la hauteur de la demande. Ils ont en commun une approche pragmatique, ouverte à la concertation entre toutes les parties activement impliquées et dans une optique inclusive. Chacun des deux projets s'inscrit à sa façon, dans le contexte du changement de paradigme crée par l'avènement de la cohabitation à quatre générations.

Dans cette perspective, ils proposent tous deux une approche simple, opérable par paliers et répliquable de travaux à réaliser selon l'évolution des besoins et des ressources des habitants-usagers, invités à coopérer, si tel est leur désir, tant à la réflexion du projet qu'à son exécution.

*Bibliographie*

[1]/ *Le chez-soi à l'épreuve des pratiques professionnelles,* P.Dreyer et B. Ennuyer. Ed. Chronique sociale, juin, 2017
[2]/ *Habiter la société de longue vie – le projet Adret à Lancy,* Claude Dupanloup et Jean-Pierre Fragnière, Ed. SocialeInfo, Lausanne, 2018
[3]/ *Vieillir ensemble,* Daniela Jopp, recherche en cours, LIVES, Université de Lausanne, voir en ligne https://www.lives-nccr.ch/fr/page/vieillir-ensemble-n2699
[4]/ *Une autre ville est possible*, Philippe Vignaud, éd. Non Lieu, Paris, 2012
[5]/ *L'obsolescence, ouvrir l'impossible*, Mathias Rollet, éd. MetisPresses, Genève, 2016
[6]/ *L'habitat d'aujourd'hui et de demain : flexible, adaptable, reversible ?* Monique Ebel, in *Practicas domesticas contemporaneas* N°16 Universidad de Sevilla, 2017