

CAMVS



- Maisons Villa Verde, Constitution, 2013 Alejandro ARAVENA, lauréat du prix Pritzker 2016
Demi-maison. La seconde moitié de ces maisons peut-être complétée après l'installation des habitants.

INNOVATION



NPNRU

Volet 4 : Réinventer l'habitat

Dans le cadre de sa mission innovation, l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre accompagne la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre dans sa réflexion de développement de nouvelles formes d'habitat à travers ses 5 projets de renouvellement urbain.



Homo sapiens s'est sédentarisé en créant l'espace individuel privatif, que chacun concevait à sa guise et pouvait modifier s'il le souhaitait car séparé physiquement des constructions réalisées par ses congénères. Les villages sont devenus des villes et la sédentarisation n'a pas mis fin aux migrations. Sont donc apparus d'autres scénarios : logement collectif, logement locatif.

En est venu le « prêt à habiter » : tel type de logement pour le jeune couple, tel type de logement pour la personne âgée, tel type de logement pour la famille nombreuse, tel espace pour le foyer volant construire une grande maison avec pelouse ... **L'enjeu : éviter les déséquilibres, trop de petits logements ici, pas assez là.**

" Aujourd'hui nous n'avons pas d'enfant mais demain nous en aurons. "

" Les enfants le vivent mal mais nous devons nous séparer. "

" Les enfants ont grandi, ils vont bientôt partir. "

" Quand j'ai les enfants j'ai besoin de beaucoup d'espace mais quand je suis seul je peux me contenter de peu. "

" Mes enfants et petits-enfants sont éparpillés à plusieurs centaines de kilomètres d'ici. J'aime bien les voir, mais comme je ne peux pas les recevoir chez moi c'est compliqué. "

La vie c'est l'évolution, le changement, le mouvement, l'évènement. Le logement lui ne change pas, ou difficilement. Jusqu'à maintenant cette opposition, qui s'exprimait face à des considérations structurelles ou conjoncturelles, était acceptée. On ne pouvait pas la dépasser. Aujourd'hui, des solutions émergent pour faire rimer « logement » avec « changement » : logement modulaire, logement évolutif, fonction même du bâtiment qui se transforme au fil des besoins (habitat aujourd'hui, bureau demain) avec la multiplication des démarches participatives et collaboratives.

Ces nouvelles manières de construire et d'habiter apparaissent, bien sûr car elles répondent aux besoins des individus et des familles mais aussi face aux enjeux sociétaux (préservation des terres agricoles, moindre consommation de matières, d'énergie, essor du numérique). **L'enjeu change : répondre aux besoins individuels tout en réduisant les consommations.**

Les solutions existent, les expériences présentées ci-après l'illustrent.

HABITAT PARTICIPATIF

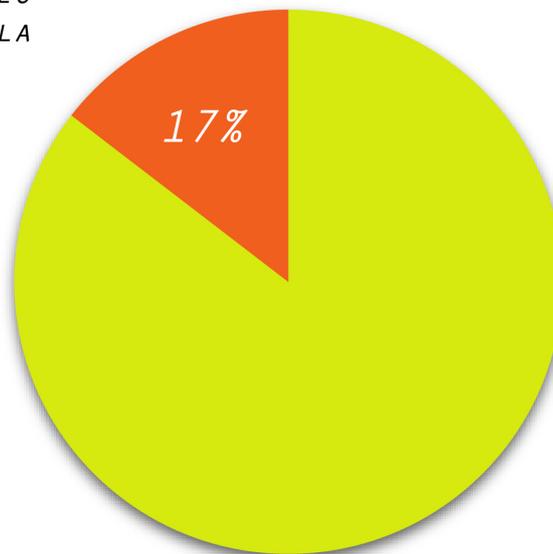
=> PARTICIPATION DES FUTURS HABITANTS À LA CONCEPTION DU LOGEMENT ET DE L'IMMEUBLE

La personnalisation existe dans de nombreux secteurs (prêt-à-porter, automobile, agro-alimentaire) mais est encore peu développée dans l'immobilier. Ce service est le plus souvent associé à une maison d'architecte individuelle et hors zone urbaine.

L'habitat participatif permet aux futurs habitants de concevoir leurs logements suivant leurs besoins. Il offre également la possibilité de réfléchir collectivement sur des espaces partagés.

 NOMBRE D'HABITANTS DES
COMMUNES RURALES DE LA
CAMVS : 15 316

 + 65ANS : 2538



**EX : UN JEUNE SÉNIOR HABITANT DANS
UNE COMMUNE RURALE DE LA CAMVS
QUI SOUHAITERAIT SE RAPPROCHER
DU CENTRE VILLE**

René ne peut plus conduire. Il a de fréquents rendez-vous médicaux en ville. Et il n'y a pas de commerce dans son village. Il réfléchit à un retour à la ville mais souhaiterait pouvoir imaginer un logement adapté à ses besoins spécifiques.



EX : LIEU COMMUN HABITAT DE L'ILL

STRASBOURG - AVRIL 2018

Première opération d'habitat participatif au sein du logement social, cette résidence de 14 logements est gérée par l'association « Lieu Commun ». Elle comporte des locaux collectifs mutualisés (salle commune, chambre d'amis, buanderie, jardin partagé) et associe les locataires à la gestion courante de la résidence (entretien, maintenance) dans une dimension de bien vivre-ensemble et d'ouverture au quartier.



EX : MODUS AEDIFICANDI

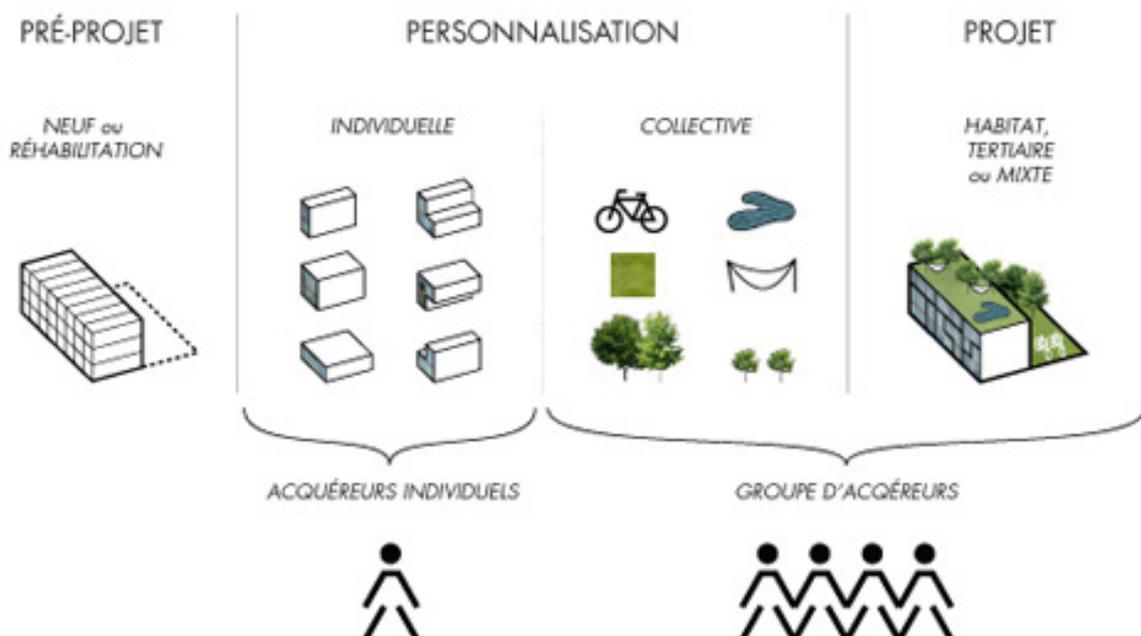
Modus Aedificandi est une méthode de production d'immobilier personnalisé en zone urbaine suivant une démarche ascendante.

Sur un site maîtrisé, Modus Aedificandi élabore un pré-projet (de rénovation ou de construction) dont la trame permet de définir des unités de base. Ces unités permettent de générer des volumes personnalisés selon les envies de chaque acquéreur (programme, superficie, prix, orientation, étage, configuration et finitions). Collectivement, le groupe d'acquéreurs vote leurs sources d'énergie et les usages mutualisés (une chambre d'amis, une salle de jeu, un atelier, un jardin mais aussi un terrain de sport, une bibliothèque ou une crèche).

Tout au long du projet, l'application Modus Aedificandi accompagne le groupe dans les étapes de l'élaboration du projet en permettant aux membres de communiquer entre eux et

avec les opérateurs, de définir leurs envies, voter et suivre l'évolution et la vie du projet. Les copropriétaires peuvent ensuite bénéficier de l'expérience du projet et utiliser l'application pour la gestion de leur copropriété.

Modus Aedificandi peut avoir recours à deux types de montages, selon la nature du projet. La Société Civile Immobilière d'Attribution permet de développer un projet très compétitif avec un portage tiers du foncier ; Modus Aedificandi est alors Maître d'Ouvrage délégué et réalise le projet via un Contrat de Promotion Immobilière. La Vente en état Futur d'achèvement est destinée à des projets plus larges, sur un foncier acquis en amont, Modus Aedificandi est alors co-promoteur.



HABITAT MODULABLE

=> UNE SURFACE DONNEE A AMENAGER LIBREMENT

L'habitat modulable vient simplifier la modification de l'agencement d'un appartement. L'habitant, qui connaît le mieux ses envies, est placé au cœur du projet. Dans une surface donnée, la flexibilité des parois permet d'ajouter, supprimer ou de modifier une pièce suivant ses attentes. Pour le bailleur c'est l'assurance de pouvoir adapter le logement aux besoins d'un futur locataire.

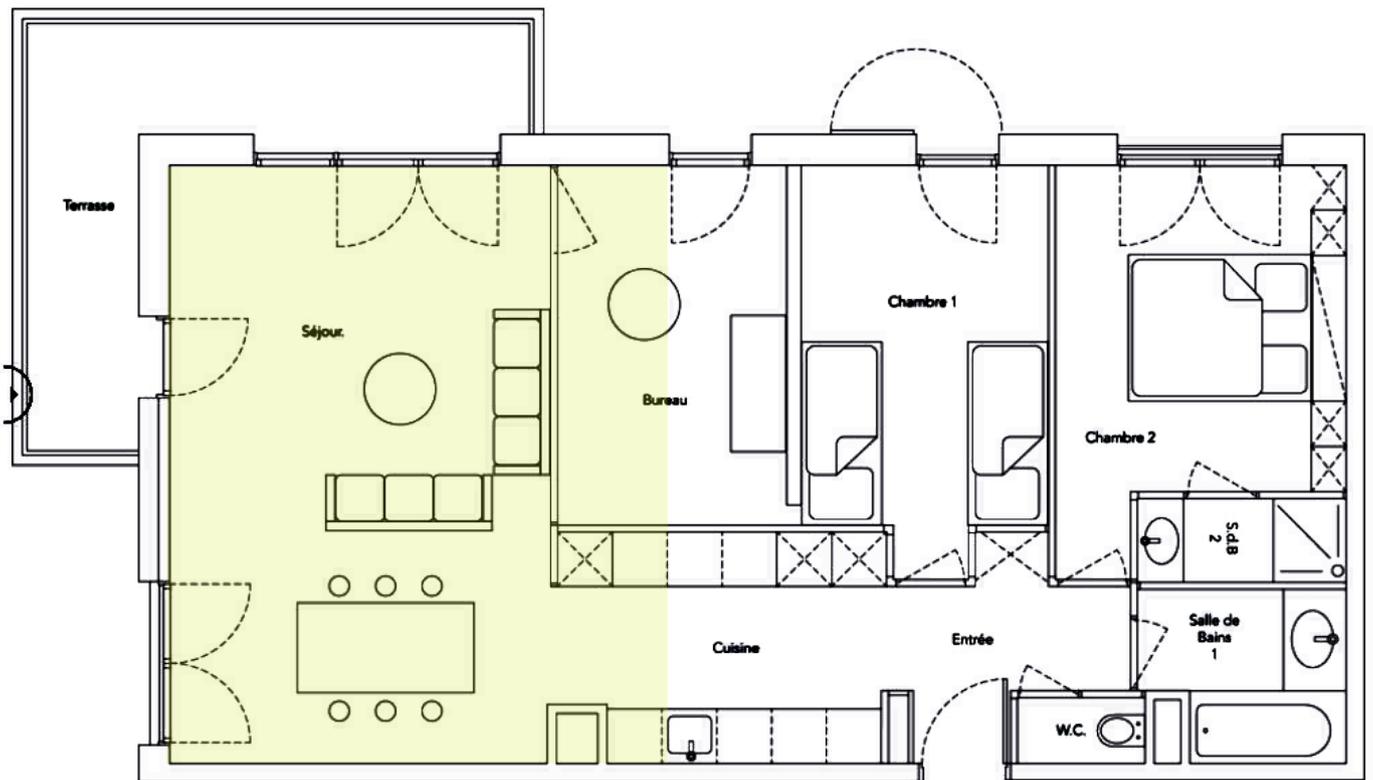
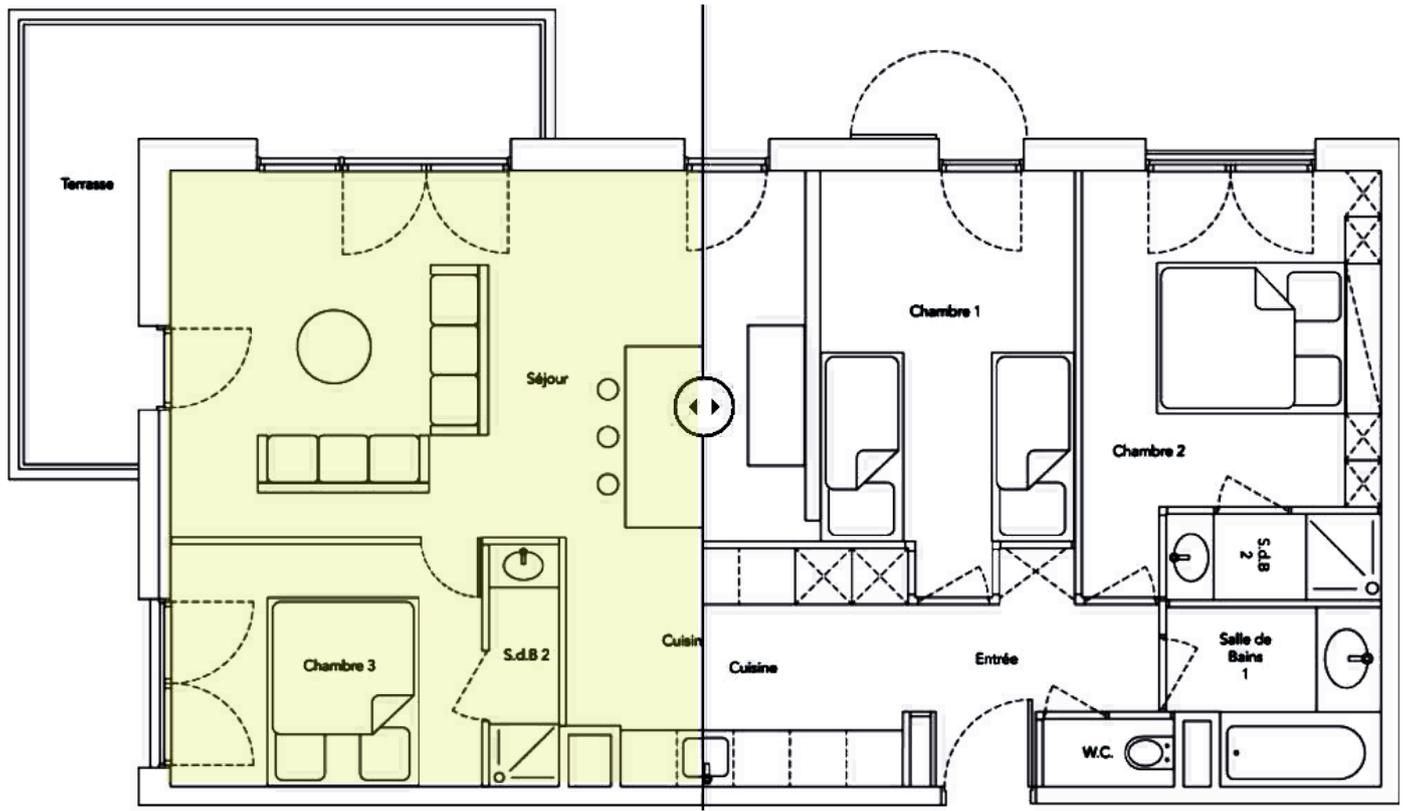


EX : UN JEUNE COUPLE QUI SOUHAITERAIT AVOIR DES ENFANTS

Lucie et Tim aiment recevoir leurs amis et profiter de l'ambiance nocturne du centre-ville. Ils réfléchissent à avoir des enfants mais ne sont pas pressés. Ils sont à la recherche d'un logement qui pourrait évoluer en fonction de leur situation.

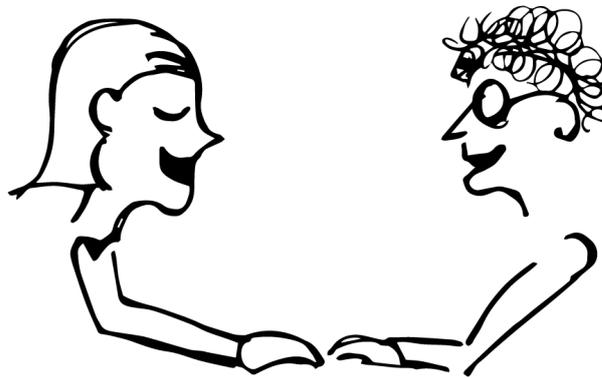
EX = OWWI

OWWI propose une nouvelle génération de logements personnalisables et évolutifs. Grâce à un système de cloisons amovibles dans lequel s'insère la distribution électrique, l'habitant a la possibilité de choisir la configuration de son logement. Le promoteur construit des surfaces standardisées que l'acheteur vient personnaliser.



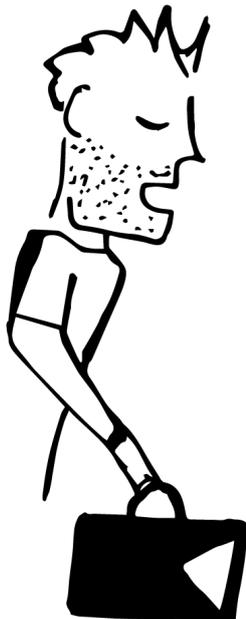
HABITAT EVOLUTIF

=> ADAPTER LA SURFACE D'UN LOGEMENT GRÂCE À UNE PIÈCE MUTUALISÉE



EX : UN MÉNAGE QUI ACCUEILLE UN PARENT EN PERTE D'AUTONOMIE

Après la mort de son père, la mère de Patricia s'est retrouvée seule dans leur maison de campagne. Aujourd'hui en perte d'autonomie, elle réfléchit à aller dans une maison de retraite. Pour Patricia c'est hors de question ! Elle va réaménager son logement pour pouvoir l'accueillir dans un espace de vie indépendant.



EX : UN JEUNE ADULTE EN SITUATION DE PRÉCARITÉ QUI LOGE CHEZ SES PARENTS

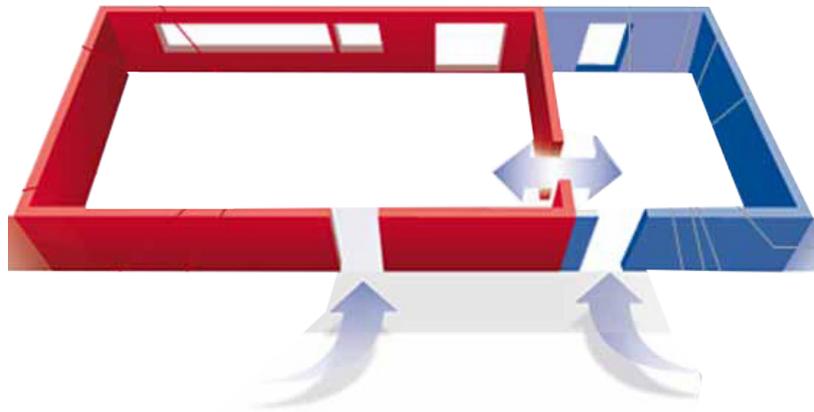
Luc a 23 ans, il vient de décrocher son premier CDD. Pour le moment, il reste chez ses parents car il n'a pas les moyens d'assumer seul un appartement mais souhaite garder son indépendance.



EX = BIHOME (2012), ICADE (FILIALE CAISSE DES DÉPÔTS) UN APPARTEMENT, 2 ESPACES DE VIE INDÉPENDANTS

L'appartement principal est prolongé par un espace de vie indépendant avec sa propre entrée et ses propres commodités (salle de bain, WC) qui permet :

- d'accueillir un étudiant pour du co-logement,
- le maintien tardif des jeunes dans le logement familial,
- l'accueil d'une fille au pair ou d'un auxiliaire de vie,
- l'accueil d'un parent âgé, isolé ou handicapé,
- une co-fonctionnalité pour les travailleurs indépendants ou le télétravail.

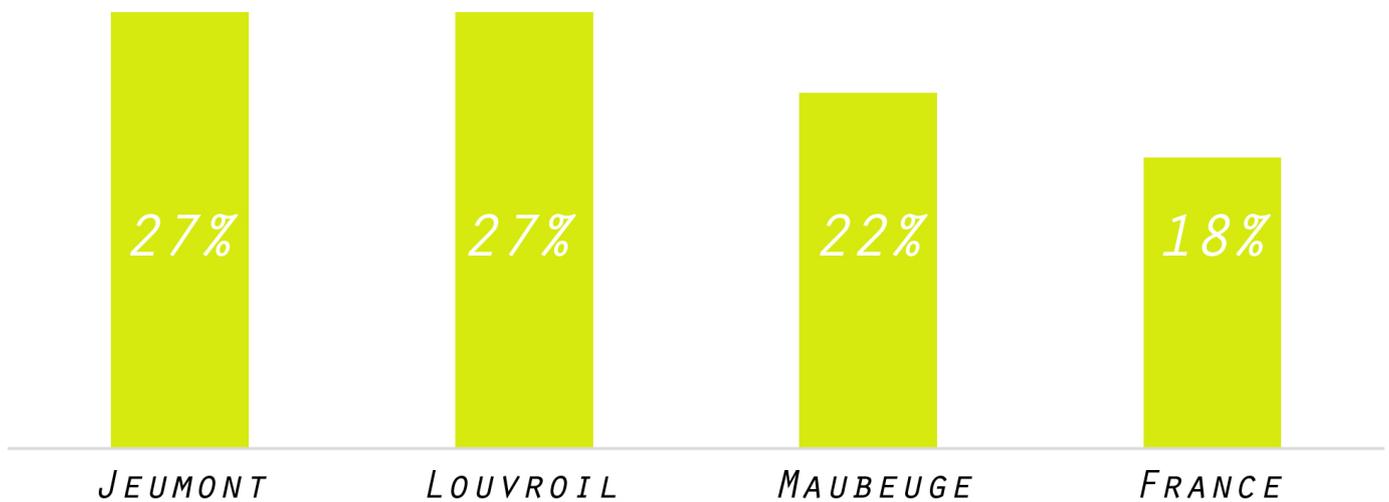




EX : LA PIÈCE À LA DEMANDE NEOTOA - 2017

Le projet consiste à installer entre deux logements une pièce partagée qui peut être temporairement utilisée pour des usages privés par les deux ménages ou de manière partagée. Son accès est automatisé par de la domotique (un interrupteur s'allume quand la pièce est réservée), permettant une adaptabilité maximale de l'espace aux besoins des locataires (salle de jeux pour enfants, bureau de télétravail, goûter entre voisins, chambre d'amis...). Les enjeux du projet sont d'une part de créer du lien entre 2 ménages qui ne se connaissent pas et d'autre part d'apporter un espace complémentaire pour répondre à une demande ponctuelle, par exemple.

TAUX DE FAMILLES MONOPARENTALES
2015
EN %



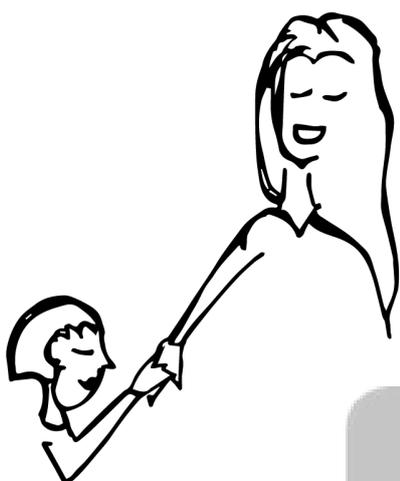


EX = SMARTSEILLE, EIFFAGE IMMOBILIER, IRILIA

UNE PIÈCE NOMADE

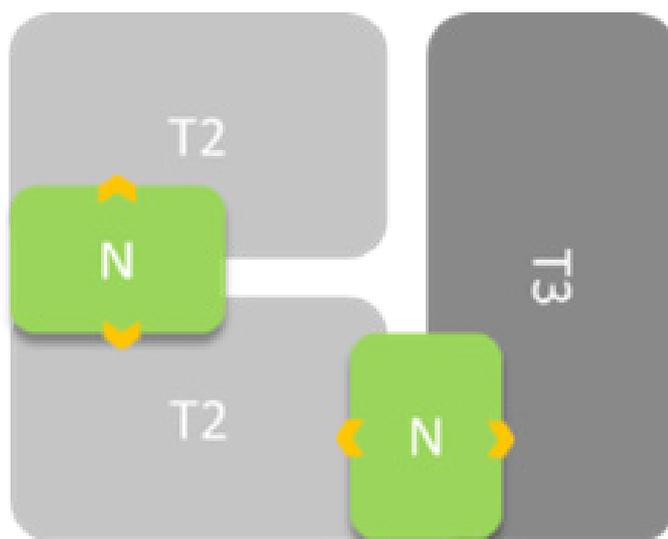
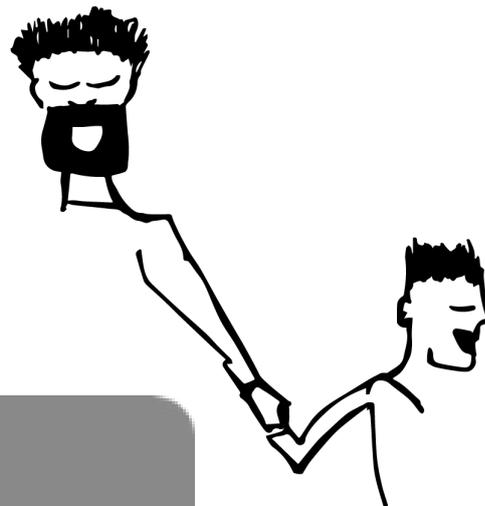
Les situations de sous-occupations sont gérées facilement par l'échange d'une pièce nomade entre 2 appartements qui permet le passage du T2 au T4. La pièce nomade peut également correspondre à un studio partagé au sein d'un immeuble à réserver pour accueillir la famille ou des amis.

CAS N°1 : UNE PIÈCE TEMPORAIRE RÉSERVABLE SELON LES BESOINS



EX : 2 FAMILLES MONOPARENTALES VOISINES

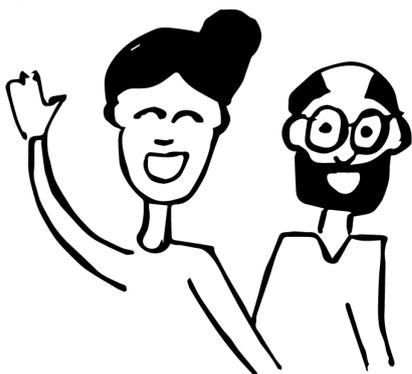
Voisins, Richard et Héléne sont 2 parents monoparentaux qui reçoivent leurs enfants un weekend sur deux. Ils ont besoin temporairement d'une chambre supplémentaire.



CAS N°2 : UNE PIÈCE SUPPLÉMENTAIRE SUR LE LONG TERME

T3 => T2

Depuis le départ de leur fils, Lise et Antoine ont une chambre vide qu'ils n'utilisent plus.



T3 => T4

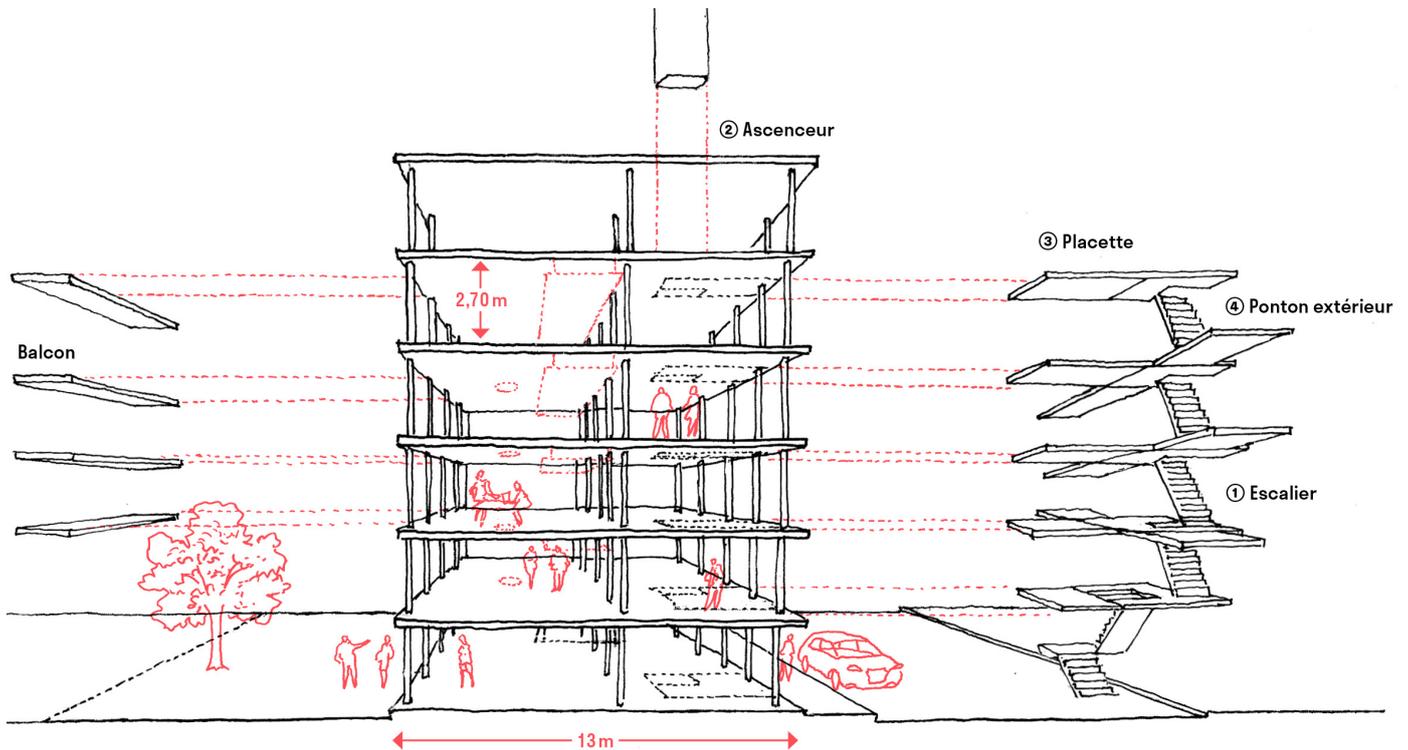
Louis et Judith attendent un 3e enfant. Ils ont besoin d'une chambre supplémentaire.



BATIMENT REVERSIBLE

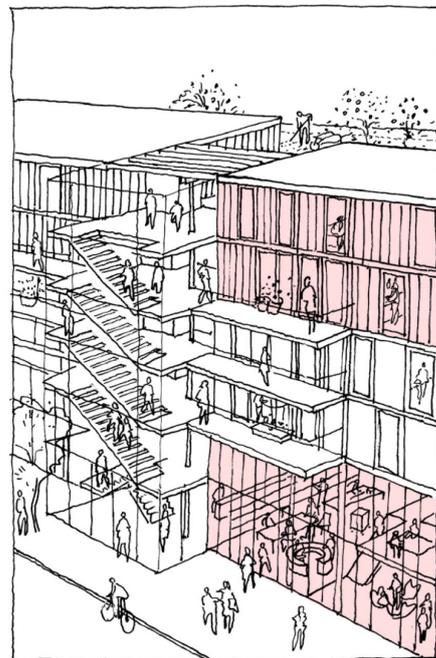
=> CONSTRUIRE UN BÂTIMENT POUVANT ACCUEILLIR INDIFFÉREMMENT DU LOGEMENT OU DES BUREAUX

L'évolution des normes peut entraîner des coûts de réhabilitation de l'ancien supérieurs aux coûts de démolition puis de construction neuve. La « réversibilité » est une solution anticipée qui consiste à programmer un ouvrage neuf pour qu'il puisse indifféremment changer de destination (bureaux, logements, activités...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations.



EX : QUARTIER DES PROVINCES FRANÇAISES, MAUBEUGE

Au regard du potentiel économique, l'étude de l'EPARECA conclu qu'il n'y a pas de potentiel pour le développement d'une offre commerciale pérenne dans le quartier des Provinces Françaises. Qu'en sera-t-il dans 20 ans ?



EX : CANAL ARCHITECTURE, LAURÉAT DE L'AMI PERMIS D'INNOVER

De manière à faire émerger un bâtiment réversible, Canal Architecture s'appuie sur 7 principes :

1/ La structure du bâtiment est composée de poteaux centraux et latéraux sur lesquels reposent des dalles pour maximiser la flexibilité des plateaux.

2/ Les circulations verticales sont placées sur des pontons articulés autour des escaliers et des ascenseurs.

3/ L'épaisseur du bâtiment est reconsidérée à 13 m (contre actuellement 18 m pour les bureaux et 15 m pour les immeubles de logements).

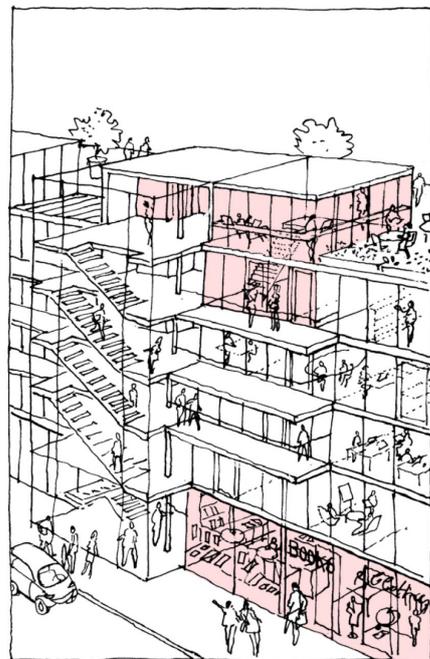
4/ La hauteur des étages est reconsidérée à 2,70 m, intermédiaire entre le logement (2,5 m) et les bureaux (3,30 m) et les faux plafonds et faux planchers disparaissent.

5/ La distribution des réseaux se fait sans reprise structurale. Les cheminements techniques sont jumelés aux escaliers et ascenseurs. L'ensemble des fluides, eau, air, courant fort, courant faible, transitite par ce canal vertical.

6/ Un rez-de-chaussée peut s'associer au R+1 pour accueillir des services, des commerces, des espaces de coworking mais aussi des duplex. Le toit est habité et profite à l'ensemble des habitants.

7/ En cas de mutation d'un immeuble, moins de 30 % des composants devraient être modifiés sur l'enveloppe.

Lorsque sera décidé un changement d'affectation, au lieu de mobiliser des entreprises de réhabilitation lourde, on pourra se contenter d'entreprises de réhabilitation simple.



HABITAT PARTAGE

=> DES BÂTIMENTS OÙ LA SPHÈRE INTIME EST RÉDUITE AU PROFIT D'ESPACES COMMUNS MUTUALISÉS, RÉSERVABLES PAR LE BIAIS DU NUMÉRIQUE

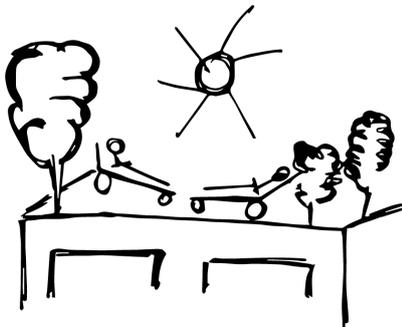
EX : UN ENFANT QUI JOUE D'UN INSTRUMENT

Arthur joue du Saxophone mais ses voisins ne sont pas très enthousiastes lors de ses répétitions. Grâce à l'application numérique, il peut réserver une salle insonorisée dans le bâtiment.



EX : UN MÉNAGE D'ACTIFS

Sylvie et Jean sont 2 cadres. Le weekend, ils aimeraient se reposer dans leur jardin mais n'ont pas le temps d'en entretenir un la semaine. Grâce à l'application numérique, ils peuvent réserver le jardin sur le toit du bâtiment.



CONCEPT « HABITER L'INFINI »

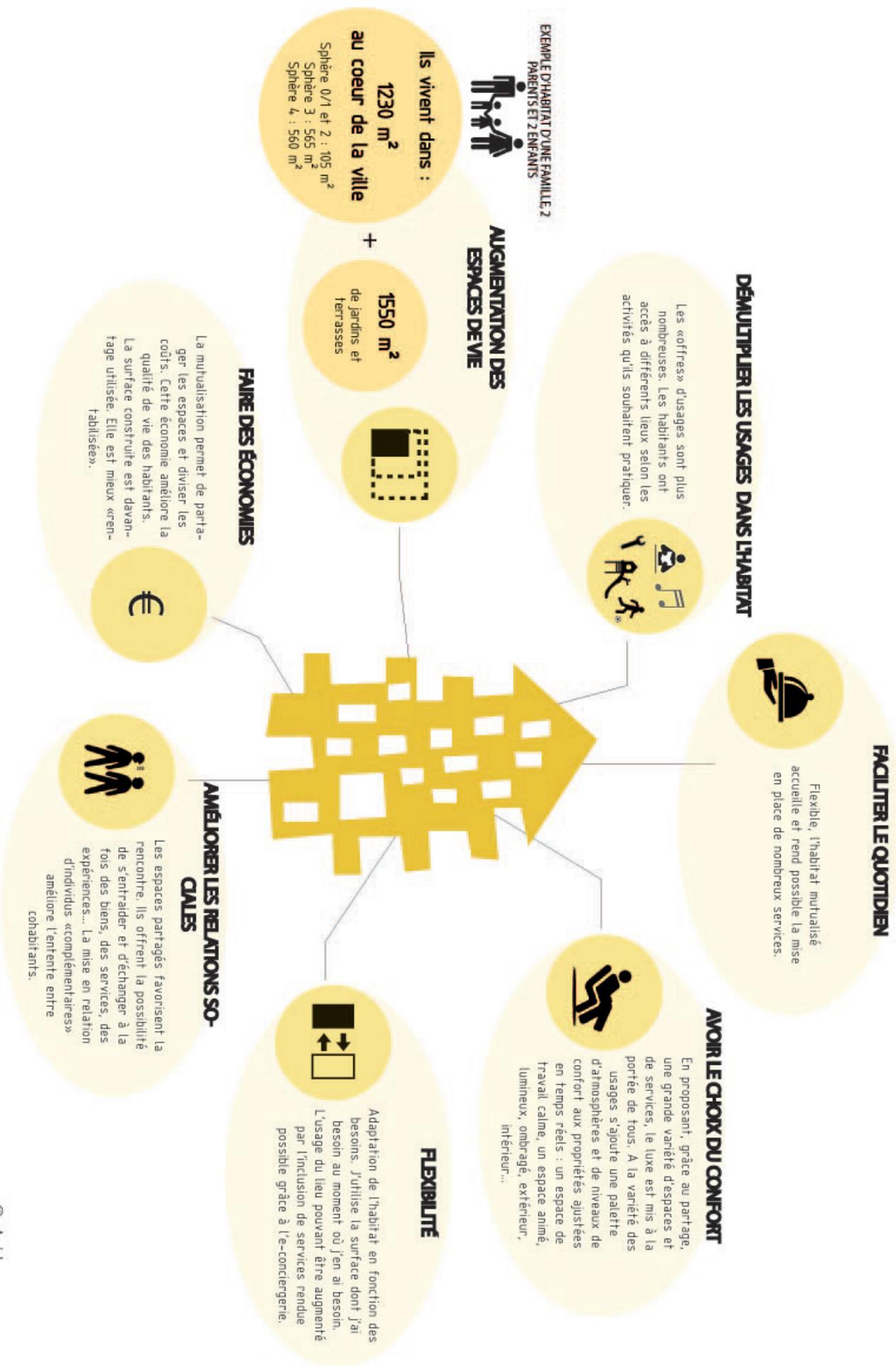
Eric CASSAR bureau d'architecte Arkhenspaces,
Grand Prix « Le Monde » - Smart Cities 2017

Les membres d'une famille disposent d'un appartement privé où « dormir, cuisiner et manger ensemble » mais peuvent réserver d'autres espaces mutualisés, en fonction de leurs besoins ou de leurs envies du moment : une vaste cuisine, une grande salle à manger et des chambres pour y recevoir des invités ; un bureau préempté un certain temps pour y travailler plus à l'aise ; un espace pour lire seul au soleil, sur un toit végétalisé ou ailleurs, etc.

développée par la société I-Porta) baptisée « boussole numérique ». Chacun peut y décliner ses talents et compétences qui peuvent dépanner les autres, ses disponibilités pour garder des enfants ou les conduire à l'école.

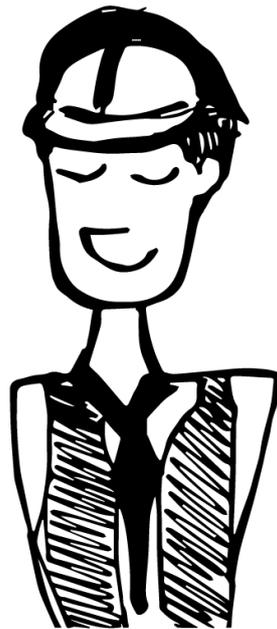
Les occupants, envisagés comme locataires, ne se connaissent pas, à charge pour les bailleurs sociaux ou les promoteurs d'organiser la mixité.

La réservation des espaces s'effectue via une application (tout juste



LOGEMENTS « ALL INCLUSIVE »

=> UN MODELE STANDARDISE POUR LES POPULATIONS MOBILES



EX : UN CADRE MOBILE

Eric est cadre, il vient d'être embauché chez MCA pour 18 mois. Il vient de muter de Dieppe. Il a besoin d'un logement rapidement et souhaite pouvoir se consacrer pleinement à ses activités professionnelles.

EX : COHABS

COHABS est une start up bruxelloise qui rénove et design des maisons typiques pour en faire des collocations haut de gamme. En plus d'un logement entièrement meublé intégrant dans son offre les abondements classiques d'eau, d'électricité et d'internet, COHABS propose de nombreuses activités dédiées à sa communauté (comme des cours de yoga), des thermostats intelligents dans toutes les chambres, des systèmes de récupération d'eau de pluie, des dîners partagés ou encore des conférences qui boostent le networking...

Imaginé pour les étudiants ou les expatriés, ce principe de logement « all inclusive » peut également séduire les travailleurs mobiles dont l'activité professionnelle demande à changer souvent d'endroit.



Brussels
Parvis

 21 rooms



Brussels
Couvent

 13 rooms



Brussels
Jourdan

 17 rooms



Brussels
Forge

 3 rooms



Brussels
Cinquantaire

 12 rooms



Brussels
Horta

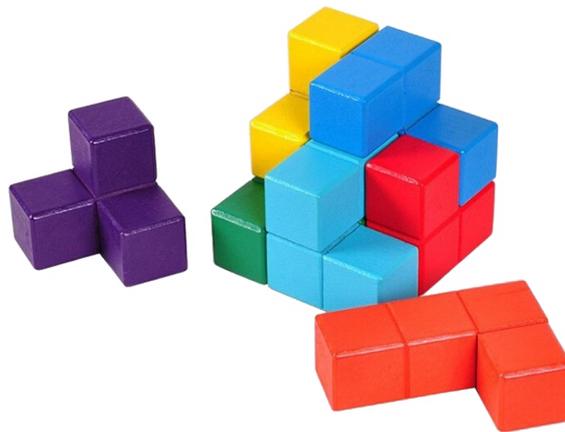
 13 rooms

SOURCES

- *Qualité d'habiter Quand nos modes de vie réinventent l'habitat*, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Marseille, avril 2018
- *Construire réversible*, CANAL architecture, édition CANAL avril 2017
- *La réversibilité du bâtiment, remède à la déconstruction ?* batiactu.com
- owwi.com
- modus-aedificandi.fr
- smartseille.fr/logement-evolutifs
- lemonde.fr/les-prix-de-l-innovation/article/2017/04/07/habiter-l-infini-la-promise-d-un-nouveau-concept-de-logement
- www.cohabs.com
- habitatdelill.fr
- neotoa.fr

HABITAT PARTICIPATIF

HABITAT PARTAGÉ



LOGEMENT ALL INCLUSIVE

BÂTIMENT REVERSIBLE

Penser réversible et anticiper l'évolution des bâtiments construits dans le cadre du NPNRU de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre pour répondre aujourd'hui aux attentes de demain.

HABITAT MODULABLE

HABITAT ÉVOLUTIF

Retrouvez les dernières productions de l'ADUS sur adus.fr



Agence de Développement et
d'Urbanisme de la Sambre
19 rue de Fleurus, 59607 MAUBEUGE

adus.fr