

Programme Projets-modèles pour un développement territorial durable,
volet thématique «Changement démographique: concevoir l'habitat de demain»

Projet-modèle 5.6 Association Habitat 4 générations
«Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève»

L'habitat 4 générations, vers un nouvel ordinaire

Rapport, janvier 2024



Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020 - 2024

Changement démographique: concevoir l'habitat de demain

Projet-modèle 5.6 «Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève»

Le projet a été co-financé par la Confédération dans le cadre du programme Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020 - 2024, auquel contribuent l'Office fédéral de développement territorial ARE, l'Office fédéral de l'environnement OFEV, l'Office fédéral de l'agriculture OFAG, le Secrétariat d'Etat à l'économie SECO, l'Office fédéral du logement OFL, l'Office fédéral de la santé publique OFSP, l'Office fédéral des routes OFROU, l'Office fédéral du sport OFSPO.

Avec le soutien du canton de Genève: Département du territoire, Département de la cohésion sociale et Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé

Le projet a bénéficié d'un financement complémentaire de la Fondation Wilsdorf et de l'Etat de Genève (Département du territoire, Département de la cohésion sociale et Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé)

Comité de pilotage

- Doris Sfar, puis Christoph Rotzetter, pour l'Office fédéral du logement OFL
- Raphaëlle Vavassori, directrice, et Karim Chami, chef de projet, pour l'Office cantonal du logement et de la planification foncière OCLPF
- Anita Frei, Jan Doret et Benoît Molineaux

Direction du projet

- Laura Mechkat et Daniela Liengme, Cyrus Mechkat et Bill Bouldin

Rédaction du rapport

- Laura Mechkat et Anita Frei, Cyrus Mechkat, Bill Bouldin, Jose Antonio Garcia Carrera et Jan Doret

Contact

contact@ah4g.ch

Table des matières

Résumé	
L'habitat pour quatre générations, vers un nouvel ordinaire	5
1. L'habitat de demain dans le contexte du changement démographique	9
2. Enquête, participation et communication	17
Les barrières au maintien à domicile des personnes – enquête	18
Le chantier Habitat 4 Générations – démarche participative	20
La diffusion du concept d'habitat 4 générations	22
3. L'habitat 4 générations, un nouvel ordinaire	25
Les trois échelles de l'habitat 4 générations	26
Le nouvel ordinaire de l'habitat	28
De l'exception à la règle, les enseignements de l'EMS	33
Une architecture flexible pour répondre aux besoins actuels et futurs	36
La flexibilité à l'échelle du logement	38
La flexibilité à l'échelle de l'immeuble	48
L'immeuble comme un village	58
4. Accessibilité et adaptabilité du logement existant	61
Le modèle traditionnel	63
Le modèle moderne	64
Adaptabilité d'un logement existant et des espaces communs de l'immeuble	65
Conclusion	
Les enjeux liés à l'habitat 4 générations	69
Sources et références	72
Annexes	73
Annexe 1	
Projet-modèle 5.6 Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève, présentation, mai 2021	75
Annexe 2	
Les normes et réglementations relatives à l'accessibilité. Lecture de la norme SIA 500 et du RACI règlement genevois d'application de la LHand et tableau résumé des règles préconisées par la norme SIA 500, H4G, 2023	81
Annexe 3	
Sandrine Motamed, Félicien Fleury, <i>Quelles barrières au maintien à domicile des personnes observe-t-on en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers ?</i> novembre 2020	91
Annexe 4	
Association H4G et Forum Grosselin, chantier participatif Habitat 4 générations, posters de restitution, avril 2022	97
Annexe 5	
Mechkat et Bouldin Architectes SA, L'exemple de l'EMS Butini	107
Annexe 6	
Jan Doret, Pointage de la législation genevoise en relation avec l'habitat 4 générations, état au 03.07.2020	109

Résumé

L'habitat 4 générations, vers un nouvel ordinaire

L'habitat 4 générations, vers un nouvel ordinaire

En 2020, la Confédération a retenu le projet «Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève» dans le cadre de la démarche «Projets modèles 2020 – 2024 Changement démographique: concevoir l'habitat de demain». La proposition portée par l'association Habitat quatre générations (H4G) a pour ambition de réfléchir à un nouvel habitat, adaptable à différents parcours de vie. Engagée dans un processus résolument interdisciplinaire et interprofessionnel, H4G réunit des praticiennes et praticiens de la construction, de la santé et du social aux compétences complémentaires (architecture, urbanisme, ingénierie, médecine, psychologie, handicap, législation, économie, immobilier). Le projet a également été mené avec un fort engagement participatif, pour confronter l'expertise professionnelle à la réalité vécue.

Avec une espérance de vie toujours plus élevée, notre société compte désormais non plus trois mais quatre générations, dont deux sont potentiellement à la retraite. Par ailleurs, on assiste à un changement profond et durable des modes et parcours de vie. La pandémie du COVID-19 a également contribué à révéler et amplifier les carences d'un modèle d'habitat obsolète.

L'habitat à l'épreuve du vieillissement

De plus en plus, la notion de vieillissement est intégrée dans les politiques publiques, avec comme objectif d'aller vers une société équitable pour tous les âges.

En effet, l'âge n'est pas un problème en soi, mais les limitations fonctionnelles (marcher, entendre, se souvenir, etc.) le sont. Elles peuvent toucher tous les âges de la vie, même si elles sont surreprésentées dans la population dite des «seniors».

La société actuelle confine les différentes générations dans des lieux de vie dédiés, spécialisés (crèches, écoles, maisons de retraite, bureaux, etc.). Le lien

social s'en trouve donc affaibli et les générations évoluent de plus en plus sur des voies distinctes. La connaissance et la reconnaissance mutuelles s'étiolent. À ce défi social s'ajoute le défi démographique. Environ 25'000 personnes de 80 ans et plus vivent aujourd'hui à Genève, ce qui représente plus de 5% de la population. On estime que 80% d'entre elles vivent à domicile.¹

L'état de santé de cette population semble donc influencé autant par la qualité de son environnement que par la contribution du système de soins.

L'habitat à l'épreuve de la société

Adapter l'habitat à la réalité de la société, telle est l'ambition de l'association H4G et de nombreux acteurs de la santé et du social. Cette ambition se heurte toutefois à de nombreux obstacles. D'abord aux habitudes dans notre façon de «faire du logement», la production de l'habitat étant soumise à des obligations multiples. Objectifs de rentabilité, lois, règlements et normes concourent à figer nos espaces et leurs usages.

C'est ainsi que l'organisation parfois rigide des pièces dans les logements limite la faculté des habitantes et habitants à adapter de manière flexible leurs espaces de vie aux différentes phases de leur existence. Aujourd'hui, il est souvent difficile de satisfaire ces besoins sans modifier à grands frais les plans des appartements existants ni déroger au cadre légal régissant les nouveaux projets de construction. Aujourd'hui, l'habitat dans le canton de Genève, et plus largement en Suisse, ne répond plus aux enjeux d'une société en pleine mutation.

L'architecture manque de flexibilité. Ce qui est figé le reste, et toute modification à l'intérieur de ce cadre est compliqué ou jugé trop coûteux.

Vers un nouvel ordinaire

Il s'agit donc, dans la conception de nouvelles réalisations ou lors de transformations, de rendre « ordinaire » ce qui est aujourd'hui « extraordinaire » ou spécialisé. De la même façon que les seuils surbaissés des véhicules de transport public, conçus initialement pour les personnes à mobilité réduite, constituent actuellement la nouvelle norme, il est nécessaire d'identifier les composantes essentielles d'une plus-value d'usage pour toutes et tous, à moindre coût.

Le projet-modèle « Un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève » s'est fixé pour objectif de dessiner les contours de ce « nouvel ordinaire » de l'habitat, qui devrait bénéficier d'aménagements capables d'évoluer selon les besoins de chacun, selon les modes et parcours de vie, la culture et les loisirs, l'évolution des ménages, la scolarité et le travail à domicile, les difficultés fonctionnelles liées à l'âge, les situations de handicap transitoires ou à long terme, les soins de santé à domicile.

Au-delà du logement, la réflexion s'étend aux espaces communs de l'immeuble et à l'aménagement de son périmètre, jusqu'à gagner les espaces communs du quartier, les commerces et services de proximité, les moyens de transports urbains et la ville.

L'habiter touche autant le domaine de la construction que ceux de l'environnement, de l'économie, du social et de la santé. Il appelle, de facto, une approche transversale. On peut constater que si la santé et le social se sont depuis quelque temps déjà emparés de la question du vieillissement de la population, les milieux de la construction accusent un retard certain dans la prise en compte de cette réalité.

Evolution du projet-modèle

Un des objectifs du projet-modèle était de réaliser concrètement un prototype d'habitat 4 générations, en incluant les actrices et acteurs concernés dans une démarche pilote, avec une collaboration inclusive et participative, de la conception à la construction et à l'utilisation du bâtiment. Cette ambition s'est heurtée à un obstacle majeur et connu, celui de l'extrême rareté du foncier à Genève. Malgré le soutien actif de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, cette recherche s'est révélée difficile et surtout chronophage, s'inscrivant dans une temporalité dépassant de loin celle du projet-modèle. Il a donc été décidé assez vite de renoncer à ce volet de notre proposition dans le cadre du projet-modèle.

« Expérimenter l'habitat 4 générations », le deuxième volet du projet-modèle, prévoyait la mise en place d'un lieu d'expérimentation interdisciplinaire, ouvert au public et commun aux protagonistes de l'habitat au sens large : concepteurs, constructeurs, usagers et usagers, pour notamment tester physiquement différentes solutions d'habitat 4 générations autour d'une maquette grandeur nature. La proposition a été formalisée mais le temps a manqué pour obtenir le financement nécessaire et la mettre en oeuvre avant la fin du projet-modèle. Nous espérons pouvoir reprendre cette démarche dans les meilleurs délais.

Pour l'essentiel, l'effort de l'association a porté sur un travail d'enquête, une démarche participative se déployant sur plusieurs mois ainsi qu'un intense travail de partage des acquis et orientations avec le vaste réseau impliqué dans les questions liées à l'habitat inclusif. Cet effort a contribué à populariser le concept d'habitat 4 générations et, nous l'espérons, à traduire dans la réalité du bâti un nouvel ordinaire de l'habitat.

Une architecture flexible pour l'habitat 4 générations

L'habiter touche autant le domaine de la construction que ceux de l'environnement, de l'économie, du social et de la santé. Il appelle, de facto, une approche transversale. On peut constater que si la santé et le social se sont depuis quelque temps déjà emparés de la question du vieillissement de la population, les milieux de la construction accusent un retard certain dans la prise en compte de cette réalité.

La mise en oeuvre d'un nouvel ordinaire de l'habitat signifie questionner la production architecturale courante, pour y introduire de la flexibilité : une flexibilité nécessaire pour répondre à l'évolution des modes de vie, faire face aux nouveaux besoins et anticiper des situations encore inconnues aujourd'hui.

Le mode par défaut du nouvel ordinaire de l'habitat doit être l'accessibilité universelle aux plus vulnérables, qui bénéficie à toutes et à tous, et qui passe par une application stricte et cohérente des normes en vigueur. Il doit également faire preuve d'adaptabilité afin de répondre aux besoins spécifiques des personnes tout au long de leur vie, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification du bâtiment ou des installations.

Dans les nouvelles constructions ou dans le cas de rénovations lourdes, un projet architectural flexible permet l'accessibilité et l'adaptabilité désirées. À l'échelle de l'immeuble, la flexibilité permet d'ouvrir

les usages, de modifier les affectations, de faire varier la taille des appartements ou de mutualiser certains espaces afin de répondre à l'évolution des besoins démographiques et sociétaux. Ces réflexions doivent être intégrées dès la conception du projet, pour pouvoir être déployées pendant la durée de vie de l'immeuble, sans avoir à toucher aux «points durs» de la construction que sont la structure porteuse, les courettes et autres installations techniques, ou tout autre élément dont la modification engendrerait des coûts disproportionnés.

À l'échelle du logement, la flexibilité offre la possibilité de choisir l'affectation des pièces, de modifier la relation entre les pièces, de modifier la taille de certaines pièces, voire la typologie de tout le logement. L'objectif recherché est que les habitantes et habitants puissent aménager librement leur logement et pleinement se l'approprier.

Répondant à une demande bien réelle, les architectes et les maîtres d'ouvrage sont toujours plus nombreux à proposer des typologies évolutives, avec quelques dispositifs qui facilitent des organisations, des aménagements, des occupations multiples. Ce rapport présente quelques exemples d'architecture flexible, représentatifs de démarches innovantes de plus en plus nombreuses.

Toute réflexion sur l'habitat 4 générations doit interroger l'existant, qui constitue l'essentiel du parc immobilier. Les problématiques sont différentes selon la période de construction des bâtiments, mais, dans tous les cas, la norme SIA 500 et les règlements cantonaux relatifs à l'accessibilité des constructions offrent des pistes de modification susceptibles de répondre aux problèmes rencontrés. Le problème réside avant tout dans le financement de la mise en œuvre de dispositifs simples mais efficaces, financement qui devrait être envisagé de manière globale et systématique, et ne pas dépendre du bon vouloir des propriétaires ou des moyens des personnes concernées.

En conclusion : nous n'avons pas de solutions toutes faites car chaque projet a ses spécificités. Nous présentons des pistes de réflexion et des exemples, qui sont autant d'outils pour concevoir un habitat 4 générations. Nous croyons en l'intelligence collective, en allant chercher les compétences auprès des usagers et usagers et des milieux professionnels. Nous optons pour la flexibilité de l'architecture, dans un

cadre transdisciplinaire. Nous invitons à changer de paradigme en mettant le corps vulnérable au centre de la réflexion. Nous visons la résilience face à notre avenir incertain et nous cherchons à conjuguer changements et attentes contemporaines.

1

L'habitat de demain dans le contexte du changement démographique et des mutations sociales

L'habitat de demain dans le contexte du changement démographique et des mutations sociales

Le dictionnaire Le Robert offre une double définition de la notion d'habitat, à la fois « milieu géographique propre à la vie d'une espèce animale ou végétale [syn. biotope] » et « mode d'organisation et de peuplement par l'homme (et la femme) du milieu où il (elle) vit ».

Au sens ethnologique du terme, l'habitat associe les espaces du domicile, de l'immeuble, du quartier et de la ville. Il embrasse les lieux de la vie intime et privée, les lieux du voisinage et des liens de proximité, les lieux de la vie collective, sociale et publique. En tous ces lieux, en Suisse, l'habitat est tenu par la loi à assurer l'accessibilité de ses usagers, quels que soient leur âge et leurs ressources physiques, cognitives et matérielles.²

Le passage d'une société traditionnelle de cohabitation à trois générations vers une nouvelle cohabitation à quatre générations constitue une bascule sociale majeure. Une bascule individuelle, familiale et sociale.

Bascule sociétale

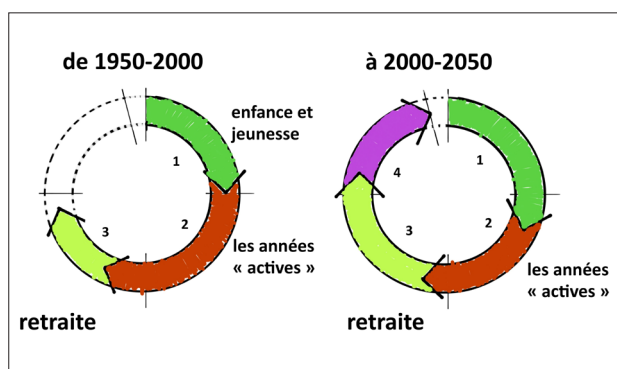
Bascule individuelle

Au moment où elle est libérée des contraintes de la vie professionnelle, chaque personne réalise, parfois avec surprise, qu'elle dispose encore d'un capital-vie de quinze à plus de trente ans. Mesure-t-elle que ce n'est pas si loin du nombre des années passées dans la vie dite active ?

Ce temps se joue souvent en trois actes. Le premier dure une quinzaine d'années avec, habituellement, une bonne santé. Le deuxième acte se déroule sur une dizaine d'années, avec une autonomie relative due à des affections chroniques qui se soignent. Le troisième acte, plus incertain, peut durer cinq ans ou plus, avec parfois une polymorbidité complexe, incapacitante, voire dégénérative. Cependant, chaque parcours individuel est unique et suit un scénario particulier, difficile à anticiper complètement.

Bascule familiale

Sur le plan familial également, le changement est profond. Pour les personnes entrant dans la vie réputée « inactive », ce sera le partage, volens nolens, de place et de temps pour porter attention et soins à plus pressé que soi.



La solitude en hausse

La solitude augmente, en particulier chez les jeunes et les personnes très âgées, celles de la 4^{ème} génération. L'isolement social et la solitude sont associés à une mauvaise santé physique, mentale et cognitive et à une mortalité accrue. La solitude non choisie peut aussi être un sujet tabou, un facteur de honte pour celles et ceux qui la vivent. Plusieurs facteurs contribuent à cette augmentation. Il y a plus de ménages d'une personne, plus de célibataires, plus de personnes sans enfants. La mobilité professionnelle et résidentielle est en hausse. A l'inverse, on constate un recul de l'engagement social, malgré un désir accru de proximité et de sécurité. De surcroît, la solidarité familiale et sociale entre les générations atteint ses limites, avec la raréfaction des ressources humaines dans les familles et un contrat de générations menacé par la fragilisation de la prévoyance vieillesse.³

L'apparition des arrière-grands-parents, très demandeurs d'attention va transformer le rôle traditionnel des personnes à la retraite, dont on attend traditionnellement qu'elles soient disponibles pour garder les petits-enfants.

En termes d'habitat, là où les trois générations se répartissent sur deux logements, les quatre générations en occupent trois. En plus de la dispersion territoriale et de l'extension des parcours de solidarité familiale, le passage à quatre générations a aussi des retombées sur la situation financière des familles, dont le report, voire la disparition, de l'héritage prédestiné aux héritiers quinqu- ou sexagénaires, et la prise en charge par les jeunes retraités d'une partie des frais générés par leurs parents.

Bascule sociale

Sur le plan social enfin, le changement n'a encore été que peu investigué. Pourtant, au moment où ayant perdu ses liens sociaux professionnels, l'individu cherche à établir de nouveaux liens, il va prendre la véritable mesure de l'écart grandissant entre son vécu quotidien de non-actif et le cadre de vie existant, normé pour la partie jeune, active et pendulaire de la population. Il n'aura pas d'autre choix que de s'accommoder de la spatiotemporalité qui s'impose à lui.

Mutations sociales et demandes émergentes

L'habitat subit les effets de mutations majeures de nature socio-culturelle et socio-économique, qui s'opèrent à l'aune de la mondialisation, de la révolution numérique, de la limitation des ressources naturelles et du changement climatique. Nos sociétés occidentales post-industrielles sont ainsi soumises à des sollicitations inédites et de nouveaux usages.

Mutations de nature socio-culturelle

Parmi les mutations de nature socio-culturelle, nous pouvons identifier l'éclosion de nouveaux modes de vie, la parité des rapports de genre, la multiplication des familles recomposées et la garde alternée des enfants, la cohabitation parents-enfants adultes, les collocations intergénérationnelles, l'hospitalité solidaire et, enfin, une attention nouvelle portée à la fragilité de la personne, y compris de soi-même. Ces mutations sont à l'origine des nouvelles demandes sociales en lien avec le domicile, le quartier et la ville.

La pandémie de Covid 19, un tournant

La pandémie de 2020 – 2021 marque un tournant à l'échelle individuelle. L'individualisme, l'auto-détermination, la liberté personnelle ont montré leurs limites. Chacun et chacune a pu faire l'expérience de sa propre vulnérabilité, d'une moindre efficacité personnelle, de la solitude et de la dépression. Le tournant est aussi social et sociétal. La crise sanitaire a été un catalyseur des relations sociales et a contribué à renforcer des tendances existantes en matière d'inégalités et de problèmes. Elle a aussi constitué un test de stress pour les relations intergénérationnelles.

Pour ce qui concerne les relations sociales entre les générations, on a assisté à une stigmatisation des personnes âgées et des jeunes, une réaction ambivalente puisque, dans le même temps, il y a eu beaucoup de solidarité et d'aide entre voisins. Solidarité et proximité se sont également manifestées dans les relations familiales, mais aussi avec le constat de trop ou pas assez de proximité, de stress social et de solitude.

Au niveau de la société, manque de connaissance mutuelle, indifférence et images négatives de la vieillesse se sont manifestées, notamment dans le discours médiatique, qui a joué les jeunes contre les vieux: les vieux comme boucs émissaires; les vieux qui devraient payer une contribution de solidarité à cause du confinement; les jeunes considérés comme irresponsables, etc..

La crise sanitaire liée au Covid 19 a été un exhausteur des situations, un révélateur de nouveaux besoins, un demandeur d'innovations pour revisiter:

- le travail à domicile,
- l'école à distance,
- le loisir chez soi,
- les nouveaux soins,
- le partage,
- le vivre ensemble,
- l'isolement,
- la distanciation physique.

Mutations de nature socio-économique

Les mutations de nature socio-économique modifient en profondeur le rapport au travail : les retraites anticipées, le recyclage professionnel périodique, la persistance d'un certain type de chômage (touchant essentiellement des jeunes au début de leur parcours professionnel, des seniors à quelques années de la retraite, des personnes peu qualifiées), la diversité des formes de travail salarié à domicile (le télétravail, le travail à temps partiel, le travail sur appel) et l'auto-emploi (la sous-traitance, le travail indépendant) sont autant de mutations propres au secteur du travail, dont la caractéristique commune est qu'elles sont « externalisées » vers le domicile. Elles constituent un corpus de nouvelles demandes sociales que l'espace du domicile peine à intégrer, car sa forme conventionnelle, ordinaire, et la surface disponible sont conçues pour accueillir des activités domestiques.

Parmi les mutations socio-économiques, on doit également compter l'apparition de nouveaux métiers propres aux services d'aide et de soins prodigués aux personnes dépendantes, un secteur qui représente une autre forme de travail à domicile, exercé cette fois par des intervenantes et intervenants extérieurs.

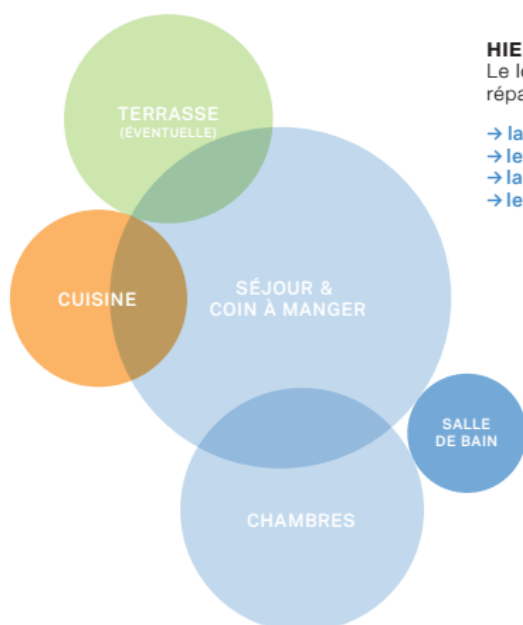
Ménages et habitat

Fin 2020, la Suisse comptait 3.9 millions de ménages privés, dont environ un tiers de foyers d'une personne, une proportion qui ne cesse d'augmenter. Les ménages d'une personne représentent aujourd'hui 17% de la population, contre 7% en 1970. 33% des plus de 65 ans vivent seuls et 57% des femmes de plus de 75 ans vivent seules. Cela a une incidence importante sur l'habitat, si l'on considère qu'en 2021, la surface habitable moyenne des ménages formés de personnes de 65 ans ou plus était de 71,2 m², alors que la moyenne suisse par habitant s'établissait à 46,6 m².⁴

Mutations technologiques

Les mutations technologiques sont loin d'avoir déployé tous leurs effets, mais nous pouvons citer l'arrivée massive à domicile du numérique, qui rend nomade des activités jusque là déployées dans des lieux spécifiques. Leur usage domestique, notamment pour les achats, le réseautage, les jeux et les loisirs, les repas, le « home cinema », fait entrer au

Evolution des fonctions du logement. Schéma Mechkat et Bouldin architectes associés



HIER

Le logement existant (40-75m²) est conçu pour les activités intérieures réparties par pièces spécialisées (3 à 5) reliées par un couloir, soit :

- la petite sociabilité et le repos au salon
- les repas entre cuisine et coin à manger
- la toilette du corps en salle de bains
- le sommeil dans la/les chambres à coucher

AUJOURD'HUI

Aujourd'hui ce même logement doit intégrer nombre d'activités extérieures occupant des micro-espaces dispersés à travers toutes les pièces, soit :

- la petite sociabilité et le repos au salon
- les repas entre cuisine et coin à manger
- la toilette du corps en salle de bains
- le sommeil dans la/les chambres à coucher



- le télétravail et le travail à domicile
- la scolarité à domicile
- les soins de santé et d'âge
- divers pratiques de culture du corps
- nombre de loisirs, hobbies, cinéma, bricolage, jeux enfants avec les emplacements pour leurs rangements

domicile ce qu'il fallait jusque-là chercher à l'extérieur. Elles favorisent un usage professionnel, souvent invasif (24/24 et 7/7), par exemple pour le télétravail. Elles sont mises en œuvre comme outil de contrôle et de suivi de soins à domicile.

Des phénomènes inédits

Socio-culturelles, économiques ou technologiques, ces mutations transforment les modes de vie et les usages de chacun et chacune. Elles viennent se plaquer sur un cadre de vie individuel et collectif qui n'est pas préparé à ce changement de paradigme.

Toutes ces grandes mutations sont des phénomènes inédits dans l'histoire de l'humanité. Elles appellent à la requalification de l'habitat à l'échelle de la ville, du quartier et du logement.

En effet, si ces mutations changent fondamentalement le rôle assigné au logement depuis les années 1950, elles impactent également le rapport entre les trois échelles de l'habitat – logement, immeuble, quartier. Le modèle privilégiant le parcours entre le logement et le lieu de travail perd de plus en plus de terrain au profit de multiples nouvelles formes, souvent hybrides, qui doivent pouvoir trouver une expression spatiale.

L'innovation dans les domaines du soin et de la santé

Si tout le monde semble désormais convenir de l'envergure de la transition démographique, c'est souvent pour la réduire à sa dimension quantitative. Or, celle-ci ne fait sens que si elle est comprise dans son interaction avec la qualité et les conditions de vie de la population. Le phénomène est en train de provoquer un véritable changement de paradigme. Les « nouveaux vieux » l'auraient peut-être pressenti, quand ils rappellent que la santé reste la principale de leurs ressources. Il n'est dès lors pas étonnant que les premiers à s'interroger, agir et innover soient les actrices et acteurs du secteur soins et santé. À Genève, cette prédisposition se confirme avec des exemples tels que les Maisons de santé créées à Meinier et Genève, ou encore la structure intergénérationnelle (HEPS) du nouveau quartier de Pont Rouge, à Lancy.

Les normes et réglementations relatives à l'accessibilité

On considère souvent que l'inaccessibilité que l'on constate de façon répétée dans notre environnement construit relève soit de lacunes au niveau légal, soit du fait que les personnes concernées ne sont pas suffisamment intégrées dans les projets, mais aussi d'une sensibilisation et d'une formation insuffisante des milieux de la construction.

Ces deux hypothèses participent à l'inaction et renvoient l'accessibilité dans le champ de la bienfaisance, alors que la loi offre les outils nécessaires à la mise en œuvre de l'accessibilité universelle dans l'environnement construit.

En Suisse, les milieux de la construction disposent d'outils permettant la mise en œuvre technique des objectifs légaux. Parmi elle, la norme SIA 500 « Construction sans obstacles » s'applique précisément à l'accessibilité des bâtiments à tous sans discrimination.

L'accessibilité universelle

L'habitat 4 générations universalise l'usage de l'habitat. Au contraire de l'habitat « spécialisé » qui s'est imposé, il déspecialise. Cette accessibilité doit être assurée dans tout l'environnement construit, qui inclut les bâtiments et leurs abords ainsi que tous les espaces utilisables par les humains.

L'adaptation des constructions et installations, c'est-à-dire la capacité de les utiliser de manière autonome, doit être réalisée pour toutes et tous.

Notre enquête, présentée pp. 18-19 et en annexe 3, nous a amené au constat que la plupart des obstacles auraient aisément pu être évités si la question de l'accessibilité universelle avait été posée au bon moment. Il s'agit par exemple de l'absence ou de la mauvaise position de mains courantes, de la présence de marches ou de seuils, de la trop forte déclivité des rampes, de portes d'entrée trop lourdes (souvent le résultat d'une volonté esthétique d'alignement de la traverse supérieure), du digicode posé trop loin de la porte d'entrée ... les exemples sont multiples.

La norme SIA 500

La norme SIA 500 constitue un référentiel commun dont le sujet est le NOUS. Il mesure, organise et dispose en prenant comme mesure notre corps, son mouvement et l'espace nécessaire à nos relations humaines. Il constitue un regard pour une architecture qui construit un droit d'égalité pour toutes et pour tous. Dans la culture du bâti, cette norme du corps et du geste résonne singulièrement, enrichit la qualité de nos constructions et donne un souffle, une musique, un rythme à l'architecture et à nos lieux de vies. Elle offre aux professionnels de la construction un outil précieux pour mettre en œuvre l'idéal d'accessibilité universelle.

La norme SIA 500 permet de considérer que l'accessibilité est réalisable et définit les exigences pour construire sans obstacle. Les dispositions qu'elle contient «représentent l'état des connaissances reconnues dans le domaine de la construction. Dans la mesure où elles ont été élaborées par des experts et soumises à une large consultation, elles déploient certains effets juridiques.»⁵

Une application déficiente

Si la norme indique comment réaliser l'accessibilité, la loi offre des marges d'appréciations et un cadre dérogatoire pour les constructions existantes, qui s'étend trop souvent aux constructions nouvelles. Force est de constater que sur le terrain, les constructions même récentes sont loin de répondre à l'objectif d'accessibilité imposé par la loi.

Ce hiatus entre la théorie et la pratique est imputable d'une part à la complexité de cet outil, qui s'ajoute à un appareil important de normes et réglementations, par exemple en matière de sécurité, d'autre part à l'inertie qui prévaut dans les milieux de la construction.

L'annexe 2 propose une analyse de la norme SIA 500 et du RACI genevois, règlement d'application de la loi cantonale.

Le retard des milieux de la construction

Le secteur de la construction a manifestement pris du retard par rapport aux domaines du soin et de la santé. Alors que le volume bâti de nos villes a doublé en quelques dizaines d'années, le gros de l'offre se résume à l'ancien modèle du logement ordinaire des années 1950-80 pour une famille jeune et active avec enfants.

Cette offre a certes été élargie aux immeubles spécialisés, dont les EMS, établissements médico-sociaux, mais la formule ne peut répondre à elle seule à l'évolution des besoins. On peut saluer les réalisations de quelques coopératives et architectes, précieuses mais encore trop rares pour faire le poids face à la production générale.

L'obsolescence du parc habitationnel

Soumis à la même logique de spécialisation que l'aménagement du territoire de l'après-guerre, le logement a été compartimenté en pièces normalisées dédiées aux fonctions séjour, repas ou sommeil, dimensionnées à minima pour des familles types, composées du couple de jeunes adultes, père actif, mère au foyer et d'un ou deux enfants.

C'est ce modèle de logement qui est tombé en obsolescence et qui requiert une nouvelle approche de l'habitat, couvrant les composantes du logement, du quartier et de la ville.

De nouvelles aptitudes

Il est temps que la réflexion et l'innovation, foisonnantes quand il s'agit des domaines de la santé et du social, puisse s'étendre à l'architecture et à l'habitat. Freinés par la force d'inertie due en partie à la lourdeur de l'industrie du bâtiment, les milieux immobiliers ne semblent pas trouver d'intérêt à renouveler leurs pratiques. Comment alors conférer à un habitat obsolescent la règle et les qualités requises pour un redéploiement contemporain ?

Cet objectif convoque des aptitudes qui sont coopératives, réparatrices et inclusives. **Aptitudes coopératives** pour nouer des contacts constructifs avec les protagonistes des divers secteurs à l'œuvre et les habitantes et habitants. **Aptitudes réparatrices** pour rattraper les retards et expérimenter des solutions innovantes fédérant les demandes sociales des personnes âgées avec celles de leurs enfants et petits-enfants, de leurs voisines et voisins, des ménages décomposés et recomposés, des indépendantes et indépendants travaillant à domicile. **Aptitudes inclusives** enfin pour éviter les «ghettos» de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap et proposer à toutes et à tous les moyens de s'approprier leur habitat, aménageable à tout moment selon l'évolution de leurs aspirations et besoins, tout au long du parcours de vie.

Repenser les lieux

En résumé, il s'agit de repenser les lieux en privilégiant les liens, en développant les loisirs culturels et festifs, les activités lucratives, sociales et solidaires, les soins ambulatoires ou à domicile dans des logements adaptés. À défaut, les risques d'isolement social, de chutes et autres accidents, de besoins d'assistance, d'hébergement en institution ou d'hospitalisation, provoqueront des surcoûts démesurés. S'il faut saluer les efforts consentis en milieu institutionnel et hospitalier pour accueillir une population fragile, il faut aussi en rappeler le prix. Il est moins coûteux de prévenir que de guérir.

Ces perspectives doivent trouver leur traduction dans un nouvel ordinaire de l'habitat, qui tient pleinement compte des mutations sociales et demandes émergentes qui accompagnent la bascule générationnelle.

Illustration H4G



2

Enquête, participation et communication

Les barrières au maintien à domicile des personnes - enquête

Les fonctionnalités d'un habitat doivent être en phase avec les fonctionnalités des individus. Les besoins et les évolutions étant multiples, la construction d'un habitat polyvalent et évolutif nous semble essentielle. C'est la conclusion principale d'une enquête menée auprès de professionnels orientés santé et médecine (médecin, infirmier, aide à domicile, ergothérapeute, physiothérapeute), ainsi que des patients de 14 à 85 ans et leurs familles fréquentant un cabinet de médecine de premier recours à Genève.

Les entretiens menés du 15 août au 31 octobre 2020 ont contribué à identifier les principales barrières au maintien à domicile des personnes en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers. L'information récoltée a été réunie et organisée sous forme d'une seule arborescence des problématiques en fonction des différents espaces de vie.

Les résultats de l'étude font état des barrières existantes dans l'environnement construit actuel. Ils confirment la présence d'obstacles architecturaux et urbains qui ne devraient plus exister si les constructions étaient conformes aux normes et directives existantes, telles que la norme SIA 500, le RACI (Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses), les normes VSS (organisme suisse de normalisation pour le domaine de la route et des transports), diverses directives du Bureau de prévention des accidents (BPA) ou d'organismes en lien avec l'accessibilité universelle. S'ajoutent à ce constat des observations liées au corps physique, au corps social, aux relations.

Les paragraphes suivants font la synthèse des résultats de l'enquête, organisés selon plusieurs thématiques.

Les obstacles construits empêchant l'accès

Ils concernent particulièrement les personnes en fauteuil roulant et, par extension, les personnes à mobilité réduite de la marche (cannes, déambulateur...). Ces obstacles sont constatés :

- dans les accès à l'habitat depuis l'extérieur, par exemple dans le cas de paliers d'entrée situés à un niveau différent de l'extérieur et dont la différence de niveau est réglée uniquement par des escaliers,
- dans les accès aux logements et aux différentes pièces du logement, ainsi qu'aux balcons, en particulier en présence de seuils.

Les obstacles construits empêchant l'usage

Ils sont observés dans les espaces communs extérieurs (domaine public) ou intérieurs, par l'accumulation d'objets, mobilier urbain, ou mobilier dans les parties communes des immeubles.

La nature des équipements proposés – par exemple la baignoire versus la douche dans la salle d'eau – reste le motif principal excluant un nombre conséquent de logements du marché de logements adaptés quatre générations. La problématique de la hauteur impraticable des équipements (par exemple, meubles hauts dans les cuisines), du mobilier mais aussi l'emplacement des accessoires (poignées de portes, mitigeurs) revient fréquemment.

Les obstacles d'inconfort

Il s'agit par exemple du bruit entre logements mais aussi du confort acoustique à l'intérieur de l'habitat ou encore de questions de lumière, de contraste, ou de protection solaire.

Ces obstacles d'inconfort peuvent être considérés comme mineurs, mais ils sont potentiellement accidentogènes et/ou anxiogènes pour certaines personnes, comme par exemple l'absence de marquage des nez de marche pour les personnes malvoyantes.

Les mises en œuvre accidentogènes

Cette rubrique concerne principalement des parties d'ouvrage réalisées lors du second d'œuvre :

- par exemple, les revêtements de sols glissants dans les salles d'eau (carrelage) ou l'impossibilité de poser des points fixes, comme des barres d'appui à la personne, dans les cloisons légères,
- dans les espaces communs des immeubles, l'absence totale ou partielle de main-courantes dans les escaliers,
- la nature des revêtements de sols extérieurs (graviers, etc.).

Les obstacles empêchant le soin et l'aide

C'est principalement la dimension des pièces qui complique ou empêche l'aide de tiers. Dans la chambre, cela peut se traduire par un espace insuffisant qui ne permet pas à la personne aidée et à l'aidante de se tenir côte à côte lors des soins.

Les obstacles financiers

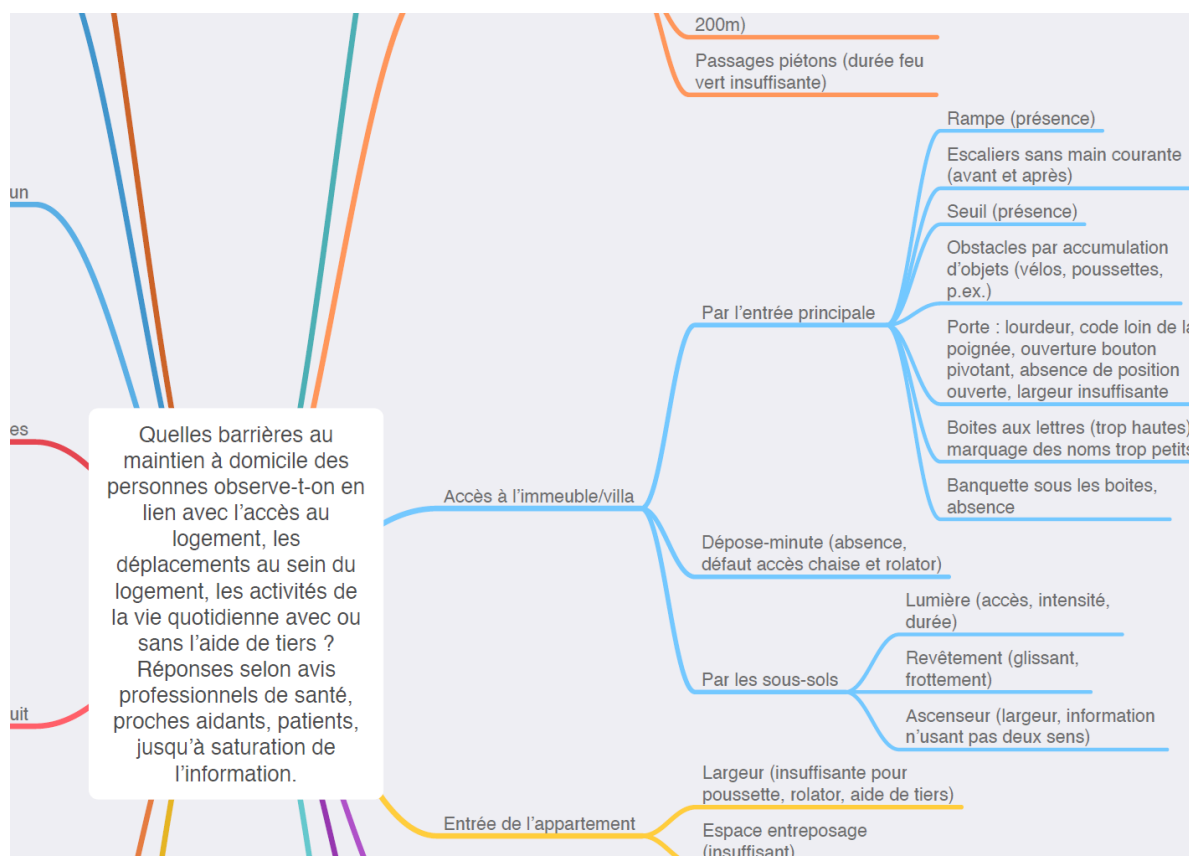
Des problèmes liés aux ressources financières ou à la fiscalité peuvent également révéler des conflits et des tensions.

Les obstacles sociaux

L'absence de commerces de proximité, mais aussi de lieux de rencontre est mentionnée comme des barrières au maintien à domicile.

Les résultats de l'enquête sont présentés dans l'annexe 3.

Détail de l'arborescence des problématiques issues de l'enquête



Chantier Habitat 4 Générations - démarche participative

L'association H4G s'est associée au Forum Grosselin, pour réfléchir à ce que pourrait être l'habitat 4 générations dans un quartier de demain.⁵ Depuis 2017, le forum accompagne la mutation d'une zone industrielle et artisanale - le périmètre PAV Grosselin - en nouveau quartier urbain, pour imaginer et mettre en œuvre un projet urbain innovant, répondant aux enjeux sociaux et environnementaux de notre temps.

Le chantier participatif Habitat 4 Générations s'est déroulé en plusieurs étapes entre septembre 2021 et avril 2022, avec une séance d'ouverture, trois ateliers participatifs et une séance de restitution. L'ensemble de la démarche a fait l'objet d'une présentation détaillée accessible en ligne.

<https://www.forumgrosselin.org/chantier-h4g>

Chaque atelier du chantier participatif a réuni près de 50 personnes d'horizons socio-professionnels divers, intéressées par les questions liées à l'aménagement urbain au sens large. Les participantes et participants aux ateliers ont mené une réflexion approfondie autour des thématiques suivantes :

- les trois échelles de l'habitat 4 générations : logement, immeuble, quartier (ou ville),
- l'intime et le collectif, l'individu et la communauté,
- l'économie de moyens,
- la gouvernance.

Enseignements pour l'habitat H4G

Construire avec des obstacles oblige à la dépendance. C'est pourquoi construire sans obstacles constitue une évidence pour les personnes ayant participé au chantier, qui considèrent toutefois que cela n'est pas suffisant. L'autonomie est importante, mais on ne peut pas faire l'économie de la solidarité, qui peut être facilitée et encouragée par la présence d'espaces partagés, de dispositifs collectifs et d'un accompagnement social.

L'importance du quartier comme vecteur de solidarité et de bien-être a été une constante tout au long du chantier : l'habitat 4 générations ne peut se limiter au logement individuel, voire à l'immeuble, mais doit s'inscrire dans un environnement plus large, inclusif, accessible, vert, où la nature a toute sa place.

De même, l'enrichissement de la dimension collective de l'immeuble, avec une architecture de la rencontre, a été considéré comme une réponse pertinente à toute une série de questions liées au vieillissement, à l'évolution des modes de vie, à la nécessité d'économiser les ressources. Cela va à l'encontre des injonctions de la société de consommation, qui nous poussent à nous retirer toujours plus dans notre logement, que l'on voudrait toujours plus grand.

La question de l'organisation du logement fait ressortir la nécessité de disposer de typologies plus souples, où un même espace peut se prêter à plusieurs fonctions, sans tomber dans une polyvalence forcée. Il a aussi été beaucoup question de la possibilité pour les unes et les autres de s'approprier leur logement.

L'éventuel surcoût lié à un habitat 4 générations apparaît relativement dérisoire face au coût de l'EMS et à la plus-value apportée en termes de cohésion sociale et de durabilité. La démarche de prévention que représente la prise en charge des personnes vulnérables au niveau de leur lieu d'habitat (logement, immeuble, quartier) est incontestablement un investissement bénéfique à long terme.

Enfin, il apparaît nécessaire de disposer de modalités de gestion collective pour porter un projet d'habitat 4 générations qui ne se limite pas à des solutions architecturales.

L'annexe 4 présente sous forme de posters le résumé de la réflexion et la synthèse de ce travail commun.



Affiche d'invitation à la séance de restitution du chantier participatif Habitat 4 Générations, avril 2022

La diffusion du concept d'habitat 4 générations

L'association H4G a été très sollicitée pour présenter sa démarche dans différents cadres. Ces présentations se sont multipliées en 2022 et 2023, témoignant de la diffusion du concept d'habitat pour quatre générations et de l'intérêt de milieux de plus en plus larges pour une approche transdisciplinaire de la question. Elles sont aussi une manifestation d'un intérêt nouveau des milieux de la construction.

Interventions dans le cadre du réseau interdisciplinaire genevois

Rencontres de la Longue Vie - 1^{ère} édition – 17 mars 2022 – Lancy - La question des générations pour une société solidaire

Organisées par le Département de la cohésion sociale (DCS) de l'Etat de Genève, la Plateforme du réseau seniors Genève, la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (FASe) et la Ville de Lancy.

Laura Mechkat a été invitée, aux côtés de Guillaume Kaeser, vice-président de la coopérative CODHA, à introduire l'atelier participatif «Habitat pour tous les âges / architecture et logement».

<https://www.ge.ch/dossier/geneve-soutient-integration-etranagers/a-la-une/rencontres-longue-vie-2022>

Rencontres de la Longue Vie – 2^{ème} édition – 16 mars 2023 - Thônex - La question des générations pour une société solidaire

Organisées par le Département de la cohésion sociale (DCS) de l'Etat de Genève, la Plateforme du réseau seniors Genève, la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (FASe) et la Ville de Thônex.

Dans la continuité de la 1^{ère} édition, Laura Mechkat a modéré la table ronde «Habitat pour tous les âges & environnement social de proximité», avec la participation de Marion Zwygart, représentante de ProSecteur Vaud (projet-modèle «Vieillir chez soi»).

L'objectif de la table ronde était d'exposer des me-

sures concrètes à mettre en œuvre en matière d'habitat individuel et d'environnement social dans la perspective d'une politique publique des seniors. Les deux recommandations de l'atelier sont les suivantes:

1. La création d'une équipe de projet interdisciplinaire pour mener des opérations d'adaptation de logements existants permettant aux seniors de rester à leur domicile.
2. La constitution d'un fonds cantonal pour promouvoir et soutenir l'adaptation de l'habitat pour les seniors.

<https://www.ge.ch/dossier/geneve-soutient-integration-etranagers/a-la-une/restitution-rencontres-longue-vie-2023>

Commission Habitat de la Plateforme des Associations seniors, Genève

Rédaction du projet « Accessibilité » du logement privé, partagé, encadré et en EMS.

Participation de José Antonio Garcia Carrera et Cyrus Mechkat

Participation à des groupes de réflexion au niveau intercantonal

Rédaction de la charte du «Réseau de l'habitat intergénérationnel »

En vue de populariser l'habitat intergénérationnel en Suisse, les associations « Coopératives d'habitation Suisse » et « GenerationenWohnen Bern-Solothurn » ont lancé un projet visant la mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel – promotion du modèle d'habitat avec la participation d'actrices et acteurs clés et de praticiennes et praticiens. Les 9 et 10 mai 2022, la réflexion a porté sur la question « De quoi les investisseurs, les promoteurs immobiliers, les planificateurs, les communes et les administrations ont-ils besoin pour pouvoir réaliser plus facilement et plus souvent à l'avenir des quartiers intergénérationnels qui permettent l'émergence de voisinages solides? ».

À l'issue de ces deux jours, un groupe de travail de 15 membres, dont Uli Amos de l'association H4G, a été chargé de rédiger une charte commune, de conce-

voir des outils tels que recommandations, guides et «check-lists» et de créer un réseau d'actrices et acteurs en lien avec la création de quartiers intergénérationnels, afin de regrouper compétences et expériences.

<https://www.generationenwohnen-beso.ch/generationenwohnen/projekte/umsetzung-gewo/#bericht1>

Participation au groupe d'accompagnement «Habitat intergénérationnel»

Uli Amos a été invitée à participer au groupe d'accompagnement autour de l'habitat intergénérationnel dans une perspective à long terme (Begleitgruppe Generationenwohnen), dans le cadre d'un projet de recherche de l'ETH Wohnforum, l'HES Berne et le réseau de recherche «age-research.net». Un volet de la réflexion porte sur les projets intergénérationnels réalisés et l'analyse de leur création et leur évolution, notamment par rapport aux motivations, aux exigences, au programme des locaux, aux formes d'organisation et à la vie commune, l'objectif étant de donner aux actrices et acteurs publics, privés et d'utilité publique des recommandations basées sur l'expérience. Seule représentante romande, Uli Amos a pu, lors d'une visite de l'écoquartier des Vergers à Meyrin (GE) en juin 2023, partager son expérience de pilote de projet pour une coopérative pendant la construction du quartier et ensuite en tant qu'habitante d'un projet d'habitat intergénérationnel. Une dernière séance de travail a eu lieu en octobre 2023.

Interventions à l'initiative du canton

Genève 2050 – Commission Prospective - État de Genève – 7 mars 2022

Le Conseil d'Etat genevois a souhaité découvrir comment les Genevois et les Genevoises voient l'évolution de leur canton et de leur région et connaître leurs espoirs, attentes et préoccupations. Il a organisé une large consultation prospective auprès de la population, de l'administration cantonale, des écoles ainsi que de plusieurs groupes thématiques chargés d'apporter leur expertise. Cyrus Mechkat a été invité à anticiper l'évolution des différents besoins en matière de politique du logement.

15^{ème} Journée du logement sur le thème « Le logement de demain » - 27 janvier 2023

Organisée par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Les thématiques d'un habitat plus inclusif, plus résilient et agile, et qui favorise les solidarités ont été abordées. La présentation du projet-modèle H4G par Laura Mechkat devant 200 personnes des milieux de l'immobilier a été très bien reçue. Les retours positifs signalent une adhésion marquée à l'idée que l'habitat doit changer pour répondre aux nouveaux défis, qu'ils soient démographiques, environnementaux, sociaux, climatiques ou de santé publique.

<https://www.ge.ch/dossier/politique-du-logement-geneve/evenements/journee-du-logement>

9^{ème} colloque du réseau de soin - Direction Générale de la Santé - 21 novembre 2023 - « Les coordinations en matière de santé »

Laura Mechkat a animé la table ronde «La coordination au service du maintien à domicile» à laquelle a participé Jose Antonio Garcia Carrera, président de l'association Habitat Architecture Urbanisme (HAU) et membre de l'association H4G.

<https://www.ge.ch/evenement/9e-colloque-du-reseau-soins-coordinations-matiere-sante>

Invitations à présenter le projet-modèle

Fondation René et Kate Block - présentation – 1^{er} février 2023

Présentation du projet-modèle H4G par Laura Mechkat devant la Fondation immobilière de droit public René et Kate Block (FRKB), qui a pour vocation de construire et gérer des Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

Université des Seniors, Université de Genève – 4 avril 2023

Exposé de Laura Mechkat dans le cadre du cours d'Isabelle Milbert « Dans quelle ville voulons-nous vivre?»

**Retraites Populaires et ProSenectute Vaud -
3 novembre 2023 – Lausanne - Forum « Vieillir
chez soi, oui mais comment ? »**

Laura Mechkat, en tant que membre de l'association H4G a donné une conférence sur « L'architecture évolutive: une solution pour promouvoir le vieillissement à domicile ? »

<https://www.retraitespopulaires.ch/a-propos/actualites/forum-habitat-seniors-vieillir-chez-soi-oui-mais-comment>

**Leroy Merlin Source - Commission scientifique -
groupe habitat – 27 mars 2022 - Paris**

Participation de Cyrus Mechkat, membre de la Commission scientifique et membre de l'association H4G.

**Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de
l'âge HCFEA, Groupe Age, Gouvernement fran-
çais. 2021 - 2023**

Cyrus Mechkat a fait diverses références à l'étude de l'association H4G dans le cadre d'apports auprès du HCFEA au titre de personne qualifiée en matière de logement pour personnes âgées.

**Partenariat avec Luca Pattaroni – Labo-
ratoire de sociologie urbaine – EPFL –
ENAC – 2021-2022**

Cyrus Mechkat et Laura Mechkat ont accompagné le travail de recherche de quatre étudiantes de Luca Pattaroni, enseignant à l'EPFL. Le travail des étudiantes en architecture (Marie Aublé, Laureen Hu, Elise Vuillez) et en génie civil (Judith Guoin) a porté sur l'Habitat évolutif pour seniors (HEPS) du nouveau quartier de l'Adret (Lancy GE) et sur les clusters de la coopérative d'habitation Codha dans l'écoquartier de la Jonction (Genève GE). Intitulée « Les nouveaux types d'habitat favorisant les liens intergénérationnels – un nouvel ordinaire pour tous », l'étude a été présentée le 15 décembre 2022 dans le cadre d'un « café urbain » organisé par le Forum Grosselin, partenaire de H4G pour la démarche participative autour de l'habitat pour quatre générations.

Articles

Espazium - 04.06.2020

«Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève»

<https://www.espazium.ch/fr/actualites/un-prototype-pour-quatre-generations-habitat-evolutif-geneve>

Construction & bâtiment n°3 juin-juillet 2022

«Un habitat adaptable» dans un dossier intitulé «Repenser l'habitat»

GHI – journal gratuit hebdomadaire - 01.02.2023

«4G: le projet d'habitat mêlant les générations va de l'avant» - 190'000 lecteurs hebdomadaires.

Journal de l'immobilier, n°64, 08.02.2023

«Osons repenser l'habitat!»

Hebdomadaire encarté dans le journal «Le Temps» et distribué en caissettes et points clés - 150'000 lecteurs.

Revue Habitation - 4 / 2023

«Habitat flexible et inclusif pour toutes et tous»

Revue trimestrielle de l'ARMOUP association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

3

L'habitat 4 générations, un nouvel ordinaire

Les trois échelles de l'habitat 4 générations

L'habitat humain se déploie selon trois cercles concentriques à la fois physiques et virtuels: le logement, l'immeuble, le quartier, ou le village, dans le cas des petites communes, nombreuses en Suisse. Ces trois cercles sont étroitement interdépendants. Dans la mesure où, selon l'OMS, «la santé est un état de complet bien-être physique, mental et social», les relations et les liens dans ces trois cercles sont essentiels pour la santé et le bien-être tout au long de la vie. Ainsi, l'habitat 4 générations se déploie bien au-delà du logement pour investir l'immeuble et le quartier comme espaces de sociabilité et de solidarité.

Le logement

Lieu privilégié de l'intimité, de la singularité et de la représentation de soi, il accueille les besoins et usages de base: manger, dormir, se laver, cohabiter, se reposer, se rencontrer, sans oublier toutes les nouvelles fonctions qui lui sont attribuées depuis peu, notamment le télétravail.

L'immeuble

Si l'appartement est le refuge, l'immeuble est l'hôte, à l'interface avec le quartier. Il peut offrir une mixité générationnelle ainsi qu'un fonctionnement participatif et social.

C'est le grand oublié de la construction de l'après-guerre, qui a réduit les espaces communs à la portion congrue. Des expériences innovantes, menées en premier lieu par des coopératives participatives, accordent à nouveau une plus grande place à des espaces communs favorisant la rencontre – halls d'entrée, paliers, pied d'immeuble – et des espaces partagés, de travail ou de loisirs, qui deviennent aussi des facilitateurs de liens et de convivialité. Des espaces sécurisants et sécurisés favorisant la pause et le mouvement, le lent et le rapide, le bien grandir et le bien vieillir, permettent à l'immeuble de devenir bien plus qu'une addition de logements individuels: un lieu de médiation entre le chez soi et le dehors.

Le quartier

Le quartier n'a pas d'existence institutionnelle, mais il existe très fortement dans la perception de la population, comme un lieu géographique identifiable, avec un nom, une histoire, des lieux pour se rassembler, des espaces verts, des services de proximité. Il possède une certaine densité et une identité qui favorise l'appropriation.

Lieu de la vie sociale et citoyenne, il doit bénéficier d'un aménagement généreux et de services de proximité, adaptés à tous les âges et toutes les situations sociales et individuelles, afin de permettre à toutes les personnes qui y vivent de s'y sentir chez elles et de cultiver les interactions nécessaires au bien-être.

Le quartier 4 générations doit être doté d'une antenne administrative, d'équipements culturels et sportifs, de commerces d'utilité quotidienne, et de bonnes relations en transports publics, à pied ou à vélo vers les quartiers voisins et vers le centre-ville. Il est conçu dans une logique d'accessibilité universelle, avec des parcours sans seuils, des trottoirs, passages piétons et accès aux transports publics confortables et sûrs, un accès sans obstacles aux commerces, aux équipements socio-culturels et aux locaux de l'administration. Parmi les équipements qui contribuent à faire du quartier un lieu de vie pour toutes et tous, citons entre autres la présence d'espaces verts et de promenades ombragées, équipés de bancs, des espaces jeux et loisirs intergénérationnels, des installations sanitaires adaptées.

Incarnation de la «ville du quart d'heure», le quartier est la bonne échelle pour avoir une gouvernance participative et une mutualisation des services et ressources.

Le quartier 4 générations est intergénérationnel, multi-culturel et inclusif.



Combiner croissance démographique et organisation du quartier.

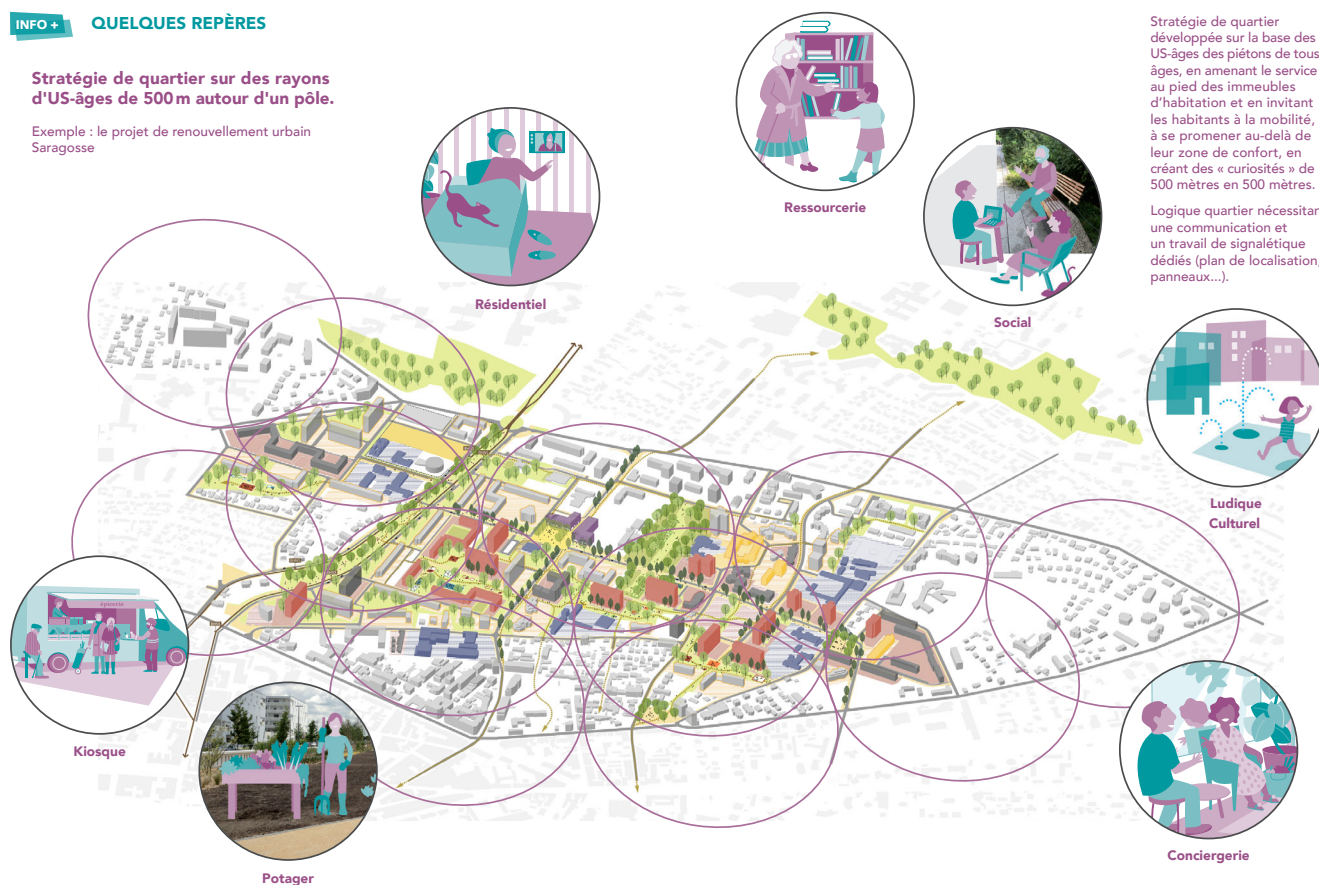
Guide d'US-AGES. Des recommandations pour fabriquer une ville plus solidaire et inclusive, Pau, octobre 2021, pp. 24-25

24

INFO + QUELQUES REPÈRES

Stratégie de quartier sur des rayons d'US-âges de 500m autour d'un pôle.

Exemple : le projet de renouvellement urbain Saragosse



25

Le nouvel ordinaire de l'habitat

Le diagnostic sur le changement démographique met en évidence les enjeux de la bascule sociale; notre enquête révèle la persistance des obstacles rencontrés par les personnes âgées et leur entourage dans leur logement ordinaire; les ateliers participatifs expriment le désir et la nécessité de concevoir de nouvelles manières d'habiter; notre expérience professionnelle nous incite à traduire ces aspirations dans notre pratique, et à proposer un nouvel ordinaire de l'habitat.

Le nouvel ordinaire de l'habitat est un habitat qui n'impose pas un mode de vie et qui n'exclut pas. Il procure un sentiment de bien-être et de sécurité, et se montre résilient face aux enjeux environnementaux et sociaux. Evolutif et appropriable, intergénérationnel, il favorise les solidarités et permet le partage et la mutualisation.

Un habitat conçu à partir des besoins des plus vulnérables

Le nouvel ordinaire déspecialise l'habitat, qui est actuellement construit en référence à un homme en bonne santé, qui travaille et vit avec une épouse et deux enfants. Force est de constater que ce modèle est très spécifique et qu'il engendre à son tour de nouvelles spécificités: seniors, célibataires, familles monoparentales, personnes à mobilité réduite, jeunes en formation, etc..

Il s'agit de changer de perspective, pour mettre au centre de la réflexion sur l'habitat le corps vulnérable, enfant, personne porteuse d'un handicap, ou encore personne âgée se déplaçant avec un déambulateur et connaissant des problèmes cognitifs plutôt qu'un homme dans la force de l'âge. Si l'on construit pour répondre aux besoins des plus vulnérables, on répond potentiellement aux besoins du plus grand nombre.

C'est ce que met en évidence l'exemple des planchers surbaissés qui équipent trams et bus. Conçus initialement pour les personnes à mobilité réduite, ils

constituent aujourd'hui la nouvelle norme, le nouvel ordinaire.

Le corps vulnérable, ou les formes multiples de la vulnérabilité

La vulnérabilité prend différentes formes, elle peut être visible ou invisible et concerner les personnes à mobilité réduite, en particulier les personnes en fauteuil roulant, les personnes rencontrant des difficultés cognitives, les personnes rencontrant des difficultés de perception (vue, ouïe, ...).

Lors des ateliers participatifs menés par l'association H4G en collaboration avec le Forum Grosselin, la notion de vulnérabilité a constitué une des bases de la réflexion collective, selon le postulat que l'habitat doit être conçu en fonction des besoins des personnes les plus vulnérables.

Les formes de vulnérabilité identifiées par les participantes et participants, et que l'habitat inclusif doit prendre en compte, sont les suivantes:

Les vulnérabilités organiques:

- *incapacités physiques, handicaps (du déambulateur au fauteuil roulant, du tremblement à la perte de vision...),*
- *âge, augmentation de l'espérance de vie*

Les vulnérabilités environnementales:

- *crise climatique,*
- *amenuisement des ressources,*
- *augmentation de la population,*
- *crise sanitaire.*

Les vulnérabilités personnelles:

- *différences générationnelles,*
- *différences culturelles,*
- *fragilités psychologiques,*
- *précarité et difficultés économiques,*
- *situation de dépendance.*

Un habitat qui n'impose pas un mode de vie

Le nouvel ordinaire de l'habitat va donc à l'encontre de la spécialisation, de la différenciation, pour réfléchir non pas en termes de surface mais en termes d'usage. Il est capable de répondre aux besoins des plus vulnérables comme à ceux d'un jeune basketteur mesurant 2,10 m.

Les besoins d'habitat de ce basketteur vont évoluer en fonction de son histoire de vie : quand il quitte sa famille ; s'il vit en colocation avec des personnes de son âge ; s'il doit retourner vivre chez ses parents ; s'il se blesse ; s'il se met en couple ; s'il a des enfants ; s'il se sépare ; s'il forme une famille recomposée ; quand il vieillit, quand il passe de la troisième à la quatrième génération ; quand il décède, s'il décède chez lui.

Un habitat qui n'exclut pas

Le nouvel ordinaire de l'habitat est capable d'accueillir au sens large du terme : accueillir les différences, accueillir les vulnérabilités, accueillir les personnes avec leurs besoins, qu'ils soient liés à leur mode d'habiter, à leur état de santé, à leur sociabilité, à leur intimité, etc..

L'habitat doit être un facilitateur de la vie quotidienne. Le diable se cache dans les détails, la qualité aussi. L'absence ou la présence de certains dispositifs architecturaux peuvent mettre une personne en situation de handicap. Ces obstacles, en plus d'être source de soucis et de contrariété, peuvent être la cause d'accidents, parfois contraindre à un déménagement. En terme de nombre, les principales personnes concernées sont des personnes âgées. Le coût d'un déménagement vers des structures « mieux adaptées » présente un impact économique et social majeur tant sur l'individu que sur la société. Il ne s'agit pourtant « que » de contraintes architecturales. Et bien faire ne rime pas forcément avec plus cher.

Le nouvel ordinaire de l'habitat est un habitat qui répond aux besoins des quatre générations formant aujourd'hui notre société, à partir des besoins et aspirations de la quatrième génération, corps vulnérable par excellence.



A l'exemple du plancher surbaissé qui équipe trams et bus, tout lieu accessible et utilisable de manière autonome par les personnes vulnérables devient par défaut accessible et utilisable par toutes et tous.

Un habitat intergénérationnel

Au sein du nouvel ordinaire de l'habitat, l'habitat intergénérationnel est un modèle d'habitat qui encourage consciemment et explicitement la cohabitation de plusieurs générations, l'aide entre voisins et voisins faisant partie de la culture d'habiter.

Le mélange des générations apporte une réelle valeur ajoutée : en mettant à profit le potentiel inexploité des personnes âgées, en soulageant les « heures de pointe de la vie » des générations intermédiaires, en faisant la promotion des enfants et des jeunes, de l'engagement volontaire et de l'initiative personnelle. Toutes les tranches d'âge peuvent bénéficier les unes des autres, parce qu'elles se complètent, parce que c'est nécessaire, parce que c'est un gain pour tout le monde. Tout le monde a quelque chose dont quelqu'un d'autre peut avoir besoin.

Un habitat intergénérationnel se projette comme un lieu propice à créer, entretenir et renforcer les relations interpersonnelles, s'ouvrant non seulement aux notions d'aide et d'entraide, mais aussi d'hétérogénéité des gens et des situations, de solidarité entre voisins et voisines.

Un habitat qui favorise les solidarités

Le nouvel ordinaire de l'habitat favorise les solidarités. Nous venons de traverser une crise sanitaire, d'autres suivront certainement, sans oublier la crise climatique sans précédent. Nous connaissons les besoins d'aujourd'hui, mais qui peut prédire les besoins de demain ? La seule certitude est que l'avenir est incertain et qu'il nécessitera entraide et solidarité. À cet égard, il est important de proposer des espaces à même de contribuer au renforcement des liens sociaux.

Par ailleurs, pour les personnes arrivant à l'âge de la retraite, une nouvelle vie commence et les liens sociaux évoluent. Certaines personnes passent plus de temps dans leur logement et l'habitent différemment. D'autres gardent leurs petits-enfants plus fréquemment et souhaitent pouvoir les accueillir chez elles. Ne plus être engagées dans une vie professionnelle et/ou devoir faire face à l'apparition de fragilités dues à l'âge ou à la maladie peut conduire certaines personnes vers l'isolement car elles ne souhaitent pas être vues dans un état que la société peine à valoriser.

La précarité, la maladie, le handicap physique et/ou mental, l'arrivée à l'âge de la retraite, la vieillesse sont des moments de vie perçus plutôt négativement, tant

les préjugés et les représentations sociales restent forts. Les personnes peuvent alors avoir tendance à s'isoler pour ne pas être vues dans un état qu'elles jugent dévalorisant. Connaissant les effets délétères de l'isolement, il est indispensable non seulement d'agir sur les mentalités mais aussi de lutter contre cet isolement, à travers l'habitat.

Une architecture bien pensée offre des espaces partagés et donc l'opportunité de se rencontrer, se réunir, s'entraider, mais elle ne suffit pas à elle seule. Les nouveaux dispositifs mis en place dans un habitat 4 générations doivent pouvoir être portés par l'humain, que ce soit un « concierge social », un groupe d'habitants et d'habitantes, une facilitatrice, un coordinateur.

Habitat intergénérationnel

Dans le cadre des réflexions menées par le groupe d'accompagnement «Habitat intergénérationnel», l'examen de projets intergénérationnels existants a montré un écart entre le projet idéal, accompagné de beaucoup de théorie et de tout un dossier scientifique, et la construction vécue. Les habitantes et habitants imaginent un fonctionnement et se rendent compte que, finalement, dans la pratique, cela ne marche pas comme prévu. Il est dès lors important de rester ouvert pour pouvoir s'adapter tout en préservant les principales idées de base. Les habitants et habitantes se sont imaginés vieillir ensemble, mais ce n'est pas si évident quand les problèmes de santé apparaissent, soit parce qu'on ne souhaite pas se montrer malade, plus vulnérable, soit parce qu'on ne veut pas voir la maladie ou les fragilités de ses voisines et voisins. Les personnes fragilisées ont tendance aussi à s'isoler car elles ne se sentent plus compétentes. La perte d'autonomie s'accompagne d'un sentiment de ne plus avoir de valeur dans la communauté d'où l'importance de la valorisation des compétences de chacun-e.

Un habitat qui permet la mutualisation

Le nouvel ordinaire de l'habitat ouvre la voie à la mutualisation, une mutualisation des fonctions, des espaces, des objets, etc., qui favorise les échanges.

Dans un contexte où la taille des ménages tend à diminuer, où la préservation des ressources s'impose comme une évidence et où l'espace disponible en milieu urbain se réduit comme peau de chagrin, la mutualisation se dessine comme une piste pertinente à investir. Dans notre société de consommation très individualiste, elle implique un changement de paradigme important, demandant aux personnes concernées d'accepter de partager des espaces et des objets qu'elles n'ont pas l'habitude de partager. Dans la plupart des cas, cela nécessite de mettre en place un système de gouvernance et/ou d'accompagnement pour assurer la réussite de la proposition.

La mutualisation des espaces est testée avec succès par des coopératives d'habitation participatives qui proposent des salles communes, des cuisines collectives, des ateliers de bricolage ou de réparation de vélo, des espaces de co-working, des bibliothèques, des chambres d'amis, etc..

Un habitat résilient face aux enjeux environnementaux et sociaux

La résilience de l'habitat face aux enjeux environnementaux se décline couramment en termes d'émissions de CO₂, d'architecture bioclimatique, à énergie positive, qui préserve les ressources naturelles, etc.. Mais parmi les enjeux environnementaux se trouvent aussi la solidarité et l'entraide pour faire face à des situations de plus en plus extrêmes et à des migrations de populations qui s'intensifient. Nous serons contraints de vivre en plus grand nombre avec moins de ressources. Le nouvel ordinaire de l'habitat intègre ce volet social et environnemental, dans une logique de sobriété, en proposant un environnement bâti capable de répondre simplement à des besoins et des situations encore inconnues aujourd'hui.

La mutualisation

L'Office fédéral du logement donne la définition suivante de la mutualisation des espaces du logement: «Défini au sens large, l'espace mutualisé est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée. La notion de mutualisation est ici considérée comme intentionnelle. Un espace mutualisé constitue une partie du logement à usage non exclusif. Il se situe à l'extérieur de l'appartement stricto sensu et peut être soit accessible à tout moment par chacun, soit être privatisé pour des périodes prédéfinies. L'espace mutualisé peut se substituer à une partie du logement habituellement privatif (buanderie commune, cuisine collective, jardins potagers, etc.) ou alors offrir des espaces ou des fonctions complémentaires non-présentes dans le logement habituellement privatif (salle de fête, atelier créatif, etc.). »⁸

Un habitat évolutif et appropriable

Le nouvel ordinaire de l'habitat doit être évolutif, c'est-à-dire offrir la capacité de s'adapter au cours du temps aux besoins de ses usagères et usagers. Il doit également être appropriable, ces derniers devant pouvoir l'organiser en fonction de leur mode de vie.

Réaliser un habitat évolutif et appropriable implique de changer les habitudes de construction. Il s'agit de trouver ou de retrouver une certaine souplesse dans la définition des espaces, une plus grande plasticité dans leur affectation. Il s'agit de dépasser la fonctionnalité qui caractérise la plus grande partie des constructions pour aller vers une plus grande flexibilité de l'architecture et un urbanisme plus ouvert.

Un habitat qui procure un sentiment de bien-être et de sécurité

Pour se sentir bien dans un lieu, s'y épanouir, s'y reconnaître et y être reconnu, s'y sentir en sécurité, il est important de considérer la manière dont ce lieu sera perçu et vécu par ses usagères et usagers. Un soin particulier doit être porté à la qualité des espaces, à la manière dont ils s'enchainent, à la qualité de la lumière, des couleurs et des matières ainsi qu'à la qualité du son. Les lieux doivent être conçus dans le respect le plus profond des personnes qui les habiteront afin qu'elles y ressentent du plaisir, du confort et du réconfort, ainsi que de l'apaisement.

De l'exception à la règle, les enseignements de l'EMS

Aujourd'hui, l'exception à la règle de l'habitat ordinaire capable d'accueillir les personnes vulnérables de la 4^{ème} génération, et parfois de la 3^{ème}, est l'EMS (Etablissement médico-social). Soumis à l'obligation d'héberger et soigner une population souffrant de maladies révélées par la longévité, l'EMS doit recourir à des procédures de soin, d'accompagnement et à des mesures prophylactiques inventives. Il devient, de ce fait, porteur des diverses innovations en cours.

Chaque EMS est, en effet, un lieu de vie, de travail et de convivialité pour des centaines de personnes.

Chacun de ces trois rôles a ses impératifs en termes de surfaces dédiées, de mobilité, d'équipements et d'aménagements architecturaux, des impératifs qu'il faut concilier.

Un lieu de vie, et de fin de vie, pas comme les autres, pour des résidents et résidentes souffrant de maux physiques ou cognitifs aggravés par le grand âge et nécessitant soins quotidiens et sécurité in situ.

Un lieu de travail 24h / 24h très particulier pour plus d'une trentaine de professions relevant de la santé et du soin, de l'administration, de l'hôtellerie, de domaines techniques, d'animation socio-culturelle, comme du commerce et de la sécurité.

Un lieu de socialisation et convivialité, qui doit être attractif tant pour les résidentes et résidents que pour des visites de familles avec enfants, de proches et de voisins du quartier, ouvert aux rencontres, même fortuites, entre les personnes qui y habitent et celles venant de l'extérieur.

Un logement adapté plutôt que l'entrée en EMS

Au début des années 2000, un audit des EMS existants a mis en évidence des problèmes récurrents comme, entre autres, l'implantation périphérique d'établissements éloignant les familles, l'existence de chambres à deux lits, la présence de sanitaires défectueux. Il a aussi abouti à l'établissement de nou-

velles directives, qui ont orienté le renouvellement et l'agrandissement du parc des EMS.

La construction d'une vingtaine de nouveaux EMS dans le canton de Genève entre 2010 et 2020, dans le cadre d'un ambitieux programme, a permis de prendre en charge une partie de la génération des baby boomers arrivée dans le grand âge. L'analyse de cette cohorte montre également qu'un grand nombre de ces personnes ne devrait pas forcément résider en EMS, mais qu'elles y sont arrivées suite à un accident, ou une condition de santé qui n'était plus compatible avec les carences et les défaillances de leur logement dans le parc immobilier genevois.

Ce constat soulève la question suivante : compte tenu de l'augmentation de l'espérance de vie, comme du taux d'accidents et de maladies, ne serait-il pas judicieux et économiquement raisonnable d'équiper les logements de façon à pouvoir y recevoir un certain nombre de soins élémentaires ? Bref, ne faudrait-il pas doter le projet de « maintien à domicile » d'une dimension architecturale ?

Des enseignements transposables

Certains dispositifs architecturaux et environnementaux mis en place dans les EMS apportent des enseignements transposables dans tout l'habitat ordinaire. Par exemple : éviter l'emploi de matériaux allergogènes, s'entraîner à l'orientation incitative, choisir des revêtements de sol antiglisse ou, plus simplement, assurer le meilleur éclairage et réduire les risques de chutes répétées, réaménager des sanitaires, affiner le profil de mains courantes et barres d'appui.

Au-delà de ces dispositifs, il y a encore d'autres leçons à tirer des EMS, qui sont régis par un cahier des charges parmi les plus complexes auxquels un architecte peut être confronté dans sa vie professionnelle.

Le passage du programme complexe d'un EMS à celui d'un habitat ordinaire renouvelé relève d'une approche inventive et intuitive. Soit une approche qui

offre aux habitants et habitantes d'un appartement, existant ou neuf, la plus-value qualitative et la polyvalence d'usages qui leur permettront de faire leurs choix, aussi bien dans leur espace privé qu'à l'extérieur. Une approche qui conduit à la conception de lieux de vie adaptés ou adaptables à toutes et tous, personne âgée ou personne active travaillant à domicile, couple avec enfants ou famille monoparentale, comme aux accompagnants, veilleurs de nuit ou soignants.

L'EMS est riche d'enseignements sur les conditions de vie de la personne très âgée. Il n'est pas un habitat marginal, mais constitue un environnement extrêmement complexe. C'est un lieu où les défaillances de l'espace physique vont souligner les vulnérabilités des résidentes et résidents. C'est un endroit qui par vocation va connaître de nombreux décès et qui doit s'y adapter de manière plus claire que le logement courant.

Lieu d'accueil et de travail pour une diversité de métiers, l'EMS doit être capable de répondre rapidement et facilement aux événements qui impactent les fragilités des personnes qu'il héberge; le COVID en est l'exemple le plus récent.

Un pas supplémentaire pourrait être celui d'un apport de services de proximité de l'EMS, qui offre des soins et services à domicile aux personnes âgées du voisinage.

Il s'agit de retrouver les qualités de l'EMS non seulement dans les nouveaux immeubles et nouveaux quartiers à construire, mais il faut aussi arriver à transcrire ces qualités dans le vaste parc de logements existants.

De l'EMS à l'habitat ordinaire

Les principes qui président à l'organisation de l'EMS le rendent adapté aux besoins des personnes en grande vulnérabilité et aux exigences de celles et ceux qui y travaillent.

Le cheminement des dispositions appliquées dans les EMS doit aboutir à des aménagements adaptés jusque dans les immeubles et appartements existants et occupés par des personnes souhaitant y demeurer aussi longtemps que possible.

Comme dans l'EMS, le logement pour quatre générations doit offrir un cadre de vie qui est non seulement curatif en cas de maladie ou d'accident, mais également préventif avant que le cas se présente.

Investir dans l'adaptation des logements

La solution de l'hébergement en EMS représente un coût important pour l'Etat, pour les assurances, et pour les contribuables. Elle ne convient de loin pas à toutes les résidentes et tous les résidents, qui préféreraient rester dans leur environnement familial et dans leur quartier. D'autres propositions ont vu le jour plus récemment, notamment la mise à disposition d'appartements avec un encadrement (Immeuble avec encadrement pour personnes âgées - IEPA) et l'augmentation des prestations de maintien à domicile par l'Institution cantonale de maintien à domicile (IMAD). Mais très clairement, la solution d'avenir consiste à assurer un cadre de vie à quatre générations au sein du parc immobilier « ordinaire », et de réserver le déplacement en EMS aux plus vulnérables.

Alors que le canton de Genève a depuis plusieurs décennies opté pour une politique de maintien à domicile, force est de constater que celle-ci ne parvient pas à se déployer de façon satisfaisante. Il y a un hiatus entre cette volonté politique et la réalité du terrain, soit des logements mal adaptés, ou dont les coûts d'adaptation ne sont pas pris en charge.

L'annexe 5 présente l'exemple de l'EMS Résidence Butini à Onex, dont l'examen permet de tirer des enseignements pour l'habitat 4 générations.

L'accessibilité et l'adaptabilité des nouvelles constructions et rénovations lourdes

Les EMS de dernière génération offrent une accessibilité universelle à leur résidentes et résidents. Dans l'habitat 4 générations ordinaire, tout projet d'immeuble de logements neuf ou de rénovation lourde devrait être d'emblée réalisé au minimum selon la norme SIA 500, pour offrir une accessibilité universelle aux plus vulnérables. Pour répondre aux besoins spécifiques des personnes, il doit être adaptable sans modification du bâti et de ses installations.

Les paragraphes suivants relèvent quelques aspects clés à prendre en compte dans des constructions neuves et qui sont trop souvent ignorés.

Accès et hall d'entrée

Le postulat de base est que l'accès à l'immeuble doit être le même pour tout le monde, donc être à 100% adapté aux personnes à mobilité réduite. Il serait utile de prévoir dans les halls d'entrée un espace sécurisé pour entreposer des auxiliaires de marche tel qu'un déambulateur, un fauteuil roulant, un cadre de marche.

Main courante

L'absence ou la mauvaise position de mains courantes peut suffire à empêcher l'accès ou à décourager l'usage de l'escalier, qui pourtant permet de se maintenir en forme.

Porte d'entrée

Il s'agit de veiller à la distance entre le digicode et la porte. Si elle est trop grande, une personne se déplaçant lentement n'aura pas le temps de faire le trajet nécessaire avant que la porte se referme automatiquement.

Une porte trop grande peut vite se révéler trop lourde à manier. La dimension d'une porte est souvent le résultat d'une recherche esthétique de composition, comme l'alignement de la traverse supérieure à d'autres éléments de la façade. La pose d'une imposte oscillante au-dessus de la porte permettrait non seulement de réduire la taille de la porte, mais aussi d'offrir la possibilité d'aérer la nuit en cas de canicule sans risque d'effraction.

Un bouton tournant en guise de poignée peut être difficile à saisir ou à actionner pour certaines personnes ou pour les enfants. Sa taille réduite le rend aussi moins visible.

Toilettes pour personnes à mobilité réduite

L'installation d'un WC PMR entièrement équipé (voire avec une douche), ouvert et accessible par tous et toutes depuis un des paliers de l'immeuble, offre l'opportunité de pouvoir inviter chez soi des personnes en situation de handicap. Cette solution n'est pas à comprendre comme une alternative à l'obligation d'adaptabilité du logement individuel, mais comme une option complémentaire qui améliore la capacité d'accueil de l'immeuble.

Entrée du logement

L'accès aux portes palières doit se faire sans marche ni seuil, et offrir un espace de giration confortable pour un fauteuil roulant.

Sanitaires

Les surfaces minimales prescrites par la norme SIA 500 doivent être respectées. La douche à l'italienne doit être le standard et la baignoire l'exception, adaptée à la personne. Des renforts pour des équipements tels que des barres d'appui doivent être prévus par défaut.

Cuisine

Les meubles hauts doivent être installés le plus bas possible afin de garantir la meilleure accessibilité aux personnes de petite taille (sans chercher, par exemple, à les aligner sur la hauteur de la hotte pour des raisons esthétiques). Il faut intégrer dans la conception des cuisines l'espace libre sous le plan de travail et l'évier ou un meuble sous évier démontable.

Pièces

Tout logement doit comprendre une pièce dont les dimensions permettent une utilisation d'un lit par une personne en fauteuil roulant, l'accès à la fenêtre et les soins autour du lit.

Une architecture flexible pour répondre aux besoins actuels et futurs

Si l'accessibilité et l'adaptabilité doivent constituer une condition de base pour toute construction neuve, il serait souhaitable de faire quelques pas de plus pour proposer un habitat véritablement évolutif, à travers une architecture flexible pensée d'emblée pour pouvoir s'adapter aux besoins de ses usagères et usagers.

Selon Robert Kronenburg, l'architecture flexible «est une architecture qui s'adapte au lieu de stagner, transforme plutôt qu'elle ne limite, est motrice plutôt que statique, interagit avec ses utilisateurs plutôt que de restreindre à une utilisation spécifique».⁹

La flexibilité, l'appropriation, l'adaptabilité

La flexibilité relève de l'architecture qui, selon la manière dont les projets sont conçus, laisse une marge de transformation, d'aménagement et d'appropriation plus ou moins grande.

L'appropriation est du ressort des personnes qui investissent leur espace de façon à ce qu'il réponde au mieux à leurs besoins du moment.

L'adaptabilité, quant à elle, concerne la capacité de l'architecture de répondre à l'évolution de la société sous tous ses aspects.

Ces notions de flexibilité, d'appropriation ou d'adaptabilité s'appliquent à toutes les échelles de l'habitat, le quartier, l'immeuble, le logement. Elles peuvent se décliner de différentes manières.

Définir les objectifs

Il est essentiel de définir clairement les objectifs, à savoir le type et le degré de flexibilité visés, dès les prémisses du projet afin d'offrir une réalisation à un prix abordable et d'anticiper au mieux les éventuelles contraintes en vue de garantir que les choix opérés en cours de conception se concrétisent lors de la mise en oeuvre.

Sensibiliser et communiquer

Il est également important que ces objectifs soient, dès le départ et tout au long du processus, clairement communiqués à tous les acteurs et actrices du projet (maîtres d'ouvrage, mandataires, services cantonaux et communaux, entreprises), afin que les enjeux soient bien compris et que chaque protagoniste puisse contribuer à leur mise en œuvre de la flexibilité.

Limiter les «points durs»

Par «points durs», il faut comprendre tous les éléments qui pourront difficilement être modifiés une fois le bâtiment construit ou, dans un bâtiment existant, tous les éléments dont la modification serait impossible ou disproportionnée. La structure porteuse, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur et les courettes techniques accueillant les réseaux font partie des points durs.

Sachant que certains choix sont déterminants dans une perspective d'évolutivité du projet, il est primordial de bien réfléchir aux solutions adoptées. Selon la localisation des éléments structurels, sismiques ou techniques, un projet peut être complètement figé ou, à l'inverse, laisser une marge de manœuvre en vue de son adaptation au fil de la vie du bâtiment.

Dans cette perspective et à titre d'exemple, un système porteur ponctuel, tel que le système poteaux-dalles, permet une plus grande souplesse de transformation que des murs porteurs continus. De même, une cloison légère au droit d'un potentiel passage ultérieur permet de réaliser facilement la modification recherchée.

La question de la distribution verticale - cages d'escalier et d'ascenseur - est centrale pour l'accessibilité et la flexibilité. Il s'agit de se projeter dans l'avenir et de réfléchir à des solutions qui permettront de répondre à de nouveaux besoins, par exemple la nécessité de recevoir un lit médicalisé ou encore une personne en fauteuil roulant accompagnée.

Anticiper les contraintes réglementaires et techniques

D'autres contraintes, moins évidentes de prime abord, peuvent aussi entraver la flexibilité recherchée si elles ne sont pas anticipées.

Les normes incendie ou phonique en sont un bon exemple. Elles exigent que chaque appartement forme un compartiment coupe-feu et réponde à des contraintes phoniques spécifiques, donc si on souhaite pouvoir modifier la typologie des logements, la flexibilité doit garantir le respect de ces normes dans tous les cas de figure.

Un autre exemple concerne les compteurs électriques qui peuvent être dédoublés dans le cas d'une chambre «joker», affectée à un appartement ou complètement indépendante.

La flexibilité comme démarche

Il n'est pas question ici de proposer des solutions toutes faites ou des modalités précises à respecter. L'architecture flexible est une démarche. Elle procède d'une disposition d'esprit qui dès le départ oriente certains choix, d'une approche ouverte qui appelle à sortir des réflexes fonctionnalistes pour interroger la production de notre habitat, dans une société qui évolue à une vitesse jamais connue jusqu'ici.

C'est un appel à l'innovation et à l'expérimentation pour concevoir différemment des espaces qui peuvent être habités de manière nouvelle et dont la qualité se mesure aussi à leur capacité d'adopter des formes multiples, des typologies diverses, sans générer de coûts excessifs.

Les pages suivantes présentent quelques exemples illustrant cette notion de flexibilité dans l'architecture de l'habitat.

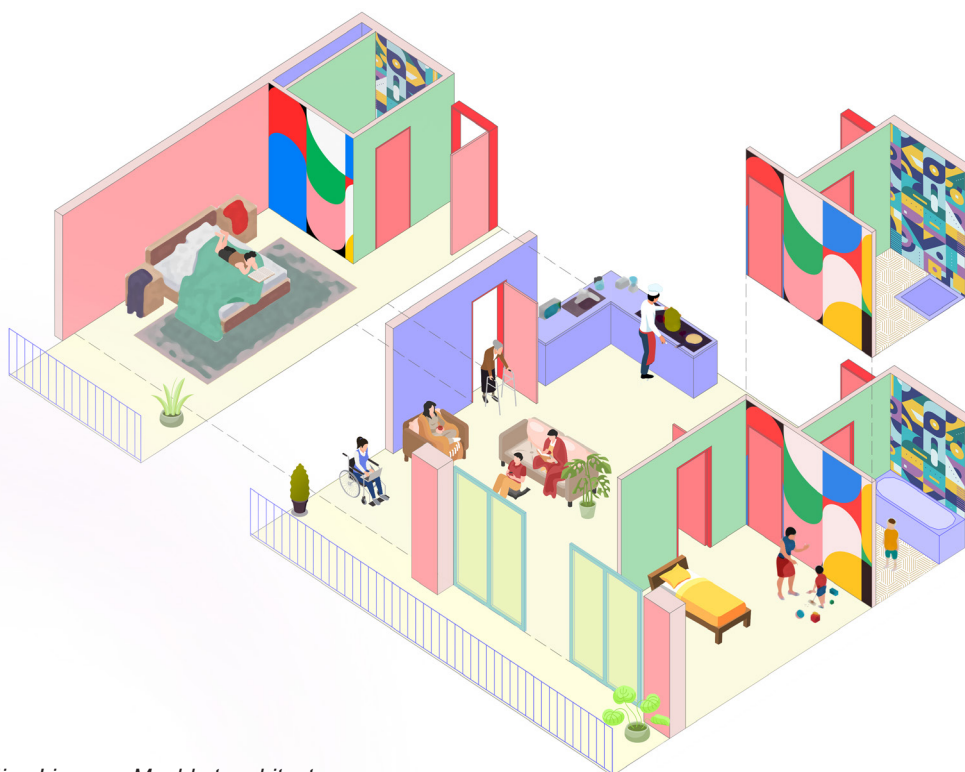


Illustration Liengme Mechkat architectes

La flexibilité à l'échelle du logement

Un logement évolutif ou adaptable offre la possibilité de choisir l'affectation des pièces, de modifier les relations entre les pièces, de modifier la taille de certaines pièces, voire la typologie de tout le logement.

L'objectif recherché est que les habitantes et habitants puissent aménager librement leur logement et pleinement se l'approprier.

Répondant à une demande bien réelle, les architectes sont toujours plus nombreux à proposer des typologies évolutives, avec quelques dispositifs qui facilitent des organisations, des aménagements, des occupations multiples.

Plan neutre

Le plan neutre caractérise un logement dont les pièces sont de taille égale et d'usage indéterminé, offrant à ses habitantes et habitants la possibilité de choisir l'affectation des différents espaces.

Cuisine et séjour séparés

Un logement dans lequel la cuisine et le séjour peuvent être séparés permet de mener simultanément une activité dans la cuisine et une autre dans le séjour. Si la cuisine est suffisamment grande pour y prendre les repas, le séjour peut devenir temporairement une chambre pour accueillir une personne de passage.

Conception attentive de chaque pièce

La possibilité de meubler différemment une pièce participe aussi à la capacité d'adaptation du logement. Une attention particulière portée à la proportion de la pièce et à la position judicieuse des portes et des fenêtres permet, par exemple, d'augmenter les possibilités d'ameublement.

Logement pouvant être partitionné de différentes manières

Certains projets présentent des logements qui offrent plusieurs possibilités de partition de l'espace et laissent le choix de définir la position des cloisons. Ces cloisons peuvent disposer de charnières, pour être montées en différents endroits voire pas montées du tout pour bénéficier d'un espace de type loft.

Solutions techniques

Certains dispositifs typologiques demandent de pousser la réflexion jusqu'aux installations techniques. Une cloison que l'on peut déplacer ou supprimer ne doit pas être équipée d'installations électriques, ou encore abriter des alimentations en eau ou des écoulements.

Logements transformables grâce à des cloisons amovibles

Le projet offre un plateau libre de tout élément porteur ou technique, aménageable selon différents scénarios d'usage :

- un espace unique du type studio-loft,
- ou
- un espace divisé en deux parties : un séjour-cuisine pour la sociabilité et une chambre pour l'intimité,
- ou
- un espace divisé en trois parties : un séjour, une chambre et un «espace médian à tout faire», dédié aux activités (hobbies, études, travail à domicile, lit d'appoint pour proche-aidant ou veilleur).

Les séparations entre les pièces - une cloison, un panneau léger et amovible ou un élément mobilier déplaçable à tout moment - peuvent être positionnées en différents endroits pour adapter la taille des pièces aux besoins.

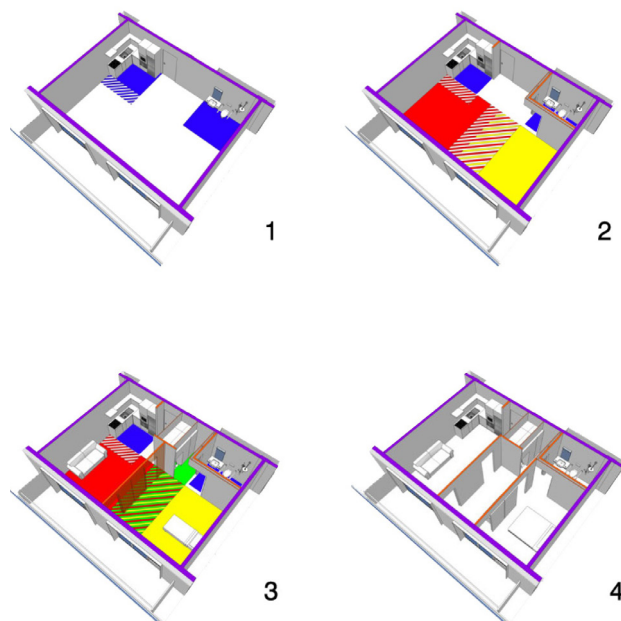
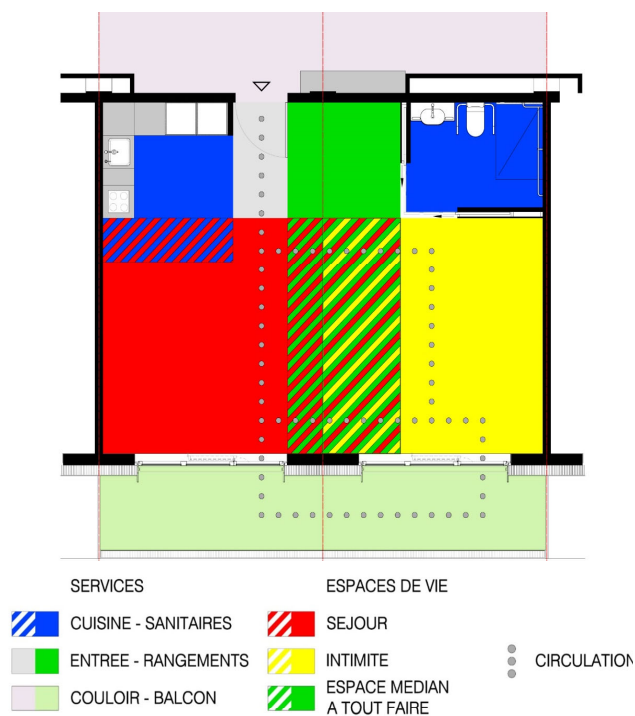
La surface réservée aux services est raccordée à une bande technique longeant le mur entre l'appartement et le couloir de l'immeuble. Elle est composée d'une cuisine aménageable pour personne en chaise roulante, avec extension possible sur le séjour ou paroi de séparation, et d'une salle de bains qui peut être équipée d'un bac de douche plat ou d'une baignoire (amovible). La salle de bains est accessible par une porte d'angle à deux panneaux coulissants, l'un ouvrant sur le hall et l'autre dans la chambre. Ce dispositif de portes a été mis au point dans le cadre de la réalisation de l'EMS de Butini par les mêmes architectes.

Le hall d'entrée est suffisamment généreux pour offrir un espace de rangement ou un emplacement pour garer un fauteuil roulant ou un déambulateur.

Recherche pour une typologie flexible

Principe typologique à appliquer dans un futur projet - 2016

Mechkat Bouldin Architectes SA



Les schémas ci-contre illustrent différents aménagements possibles offerts par la modularité du dispositif, jouant sur la souplesse de superposition des différentes activités (surfaces hachurées).

Cuisine et séjour séparables pour permettre d'ajouter temporairement une chambre

La réflexion porte sur la possibilité d'occuper le séjour comme une chambre supplémentaire pour un besoin occasionnel: accueil d'un parent convalescent ou d'un ami de passage, couple en chambres séparées en cas de séparation imminente ou de maladie, etc.

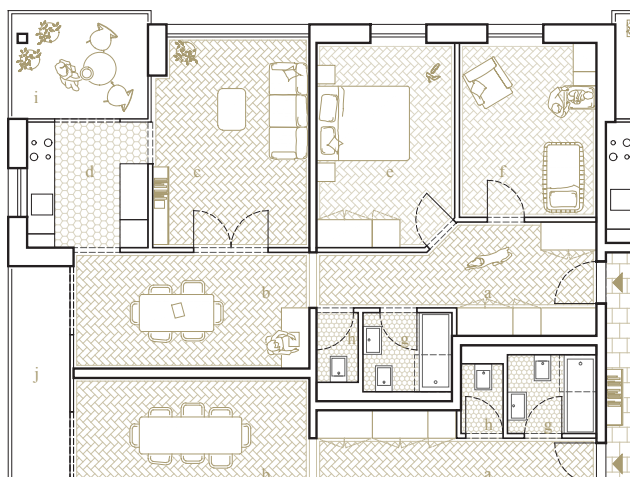
Pour que cette solution fonctionne, il est nécessaire de prévoir le séjour comme une pièce à part entière, séparée de la cuisine, et que la cuisine (ici la salle à manger) soit suffisamment généreuse pour compenser la perte provisoire d'espaces communs au sein du logement.

Immeuble de logements à Versoix (GE)

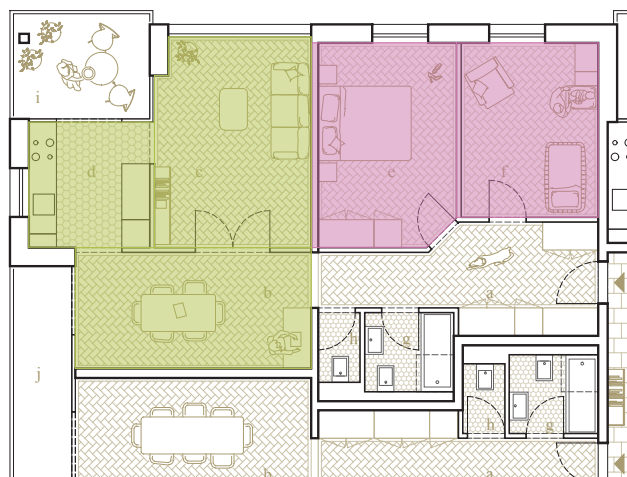
Projet de concours 4^{ème} prix - 2020

Liengme Mechat architectes

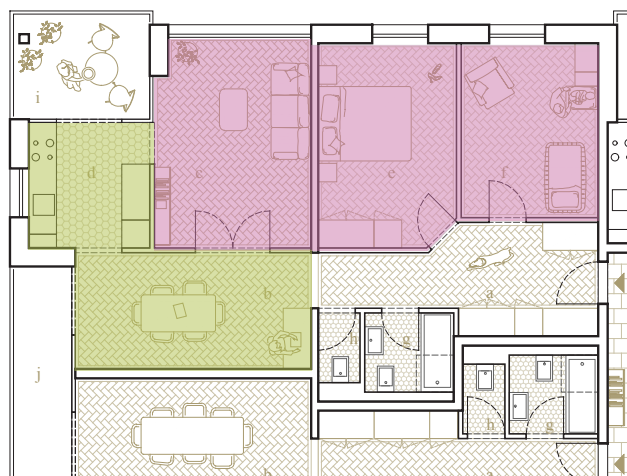
https://lm-architectes.ch/projet.php?id_projet=63



plan type



usage courant
en vert: 1 cuisine / salle à manger + 1 séjour
en rose: 2 chambres



usage temporaire
en vert: 1 cuisine / salle à manger
en rose: 3 chambres

Logements dont l'organisation typologique est laissée libre

Les appartements ne sont contraints que par un minimum de «points durs». Seuls les sanitaires, la cuisine et la loggia ont une position fixe. Ce dispositif offre une grande liberté d'aménagement à chaque ménage qui peut organiser librement son logement.

Basé sur une trame de 4m x 4m et agrémenté de loggias disposées en différents endroits selon les étages, le projet propose une multitude de logements différents. La loggia est pensée comme une pièce extérieure à part entière.

Immeuble de 28 logements et un espace partagé, ZAC Luciline Rives de Seine, Rouen

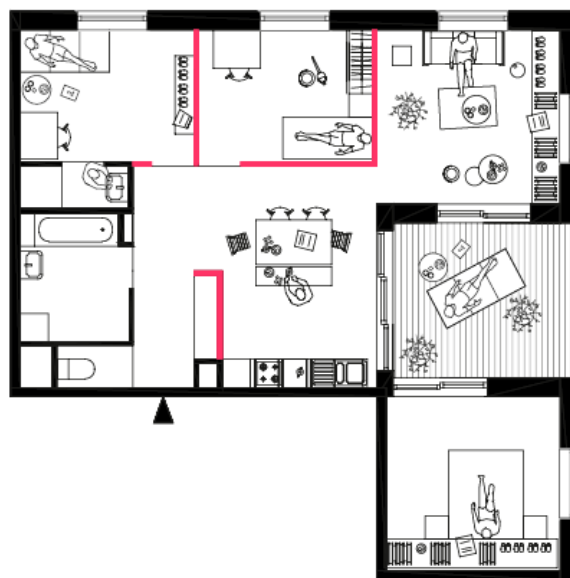
Projet de concours - 2012

Sophie Delhay architecte

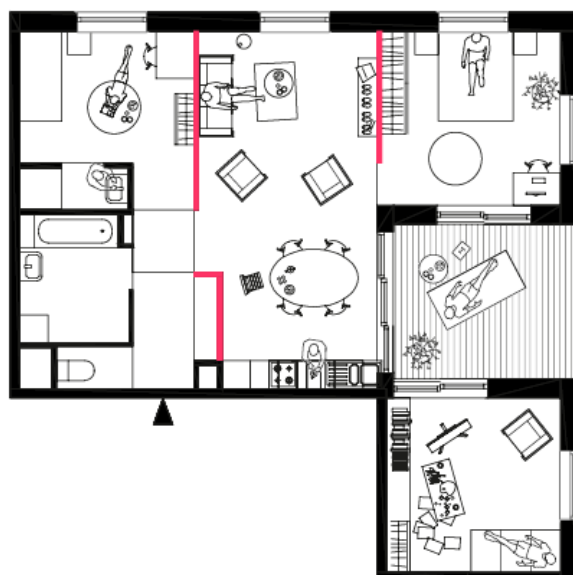
<https://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lolu/>

Une des pièces n'est accessible que depuis la loggia, ce qui lui confère un statut particulier et inhabituel dans le logement, invitant à tester de nouvelles manières d'habiter.

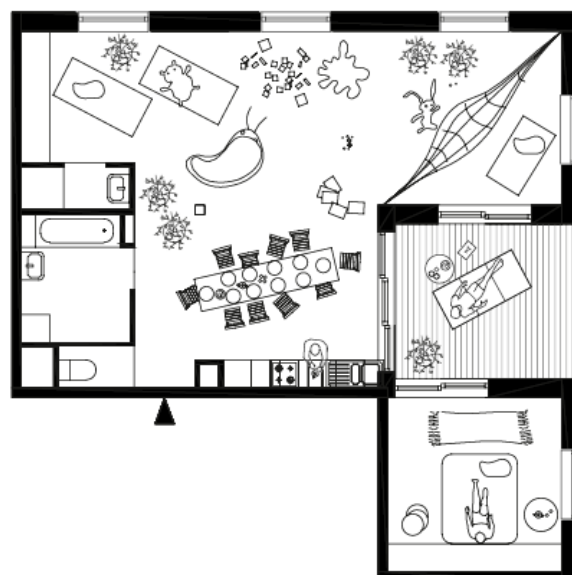
famille a



famille b



famille c



Plan neutre: des pièces de taille égale, à usage non déterminé

Pour cette réalisation, l'architecte Sophie Delhay a développé une typologie basée sur le concept du plan neutre, en proposant des pièces de taille égale, de 13m² chacune, dont l'usage n'est pas prédéfini, ainsi qu'un généreux hall distributif faisant office de salle à manger.

«Cette indifférenciation des espaces préfigure des logements interprétables, librement appropriables et flexibles selon le mode de vie, les changements d'occupation au quotidien et ses différentes temporalités.»

Immeuble de 40 logements modulables et un espace partagé

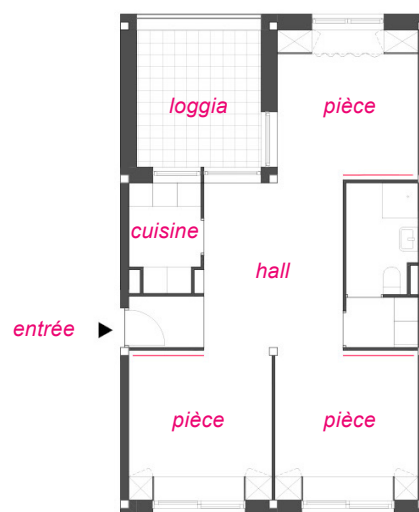
Ecoquartier Via Romana, Dijon

Livré en 2019 - MO Grand Dijon Habitat

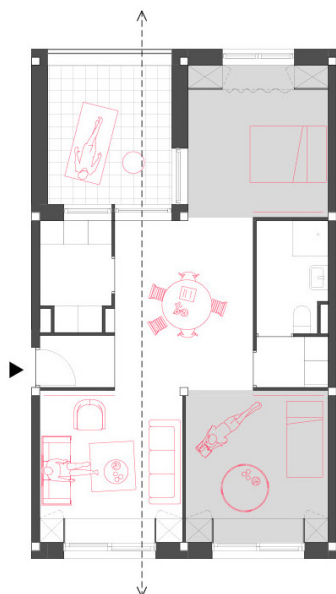
Sophie Delhay architecte

<https://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lov-2/>

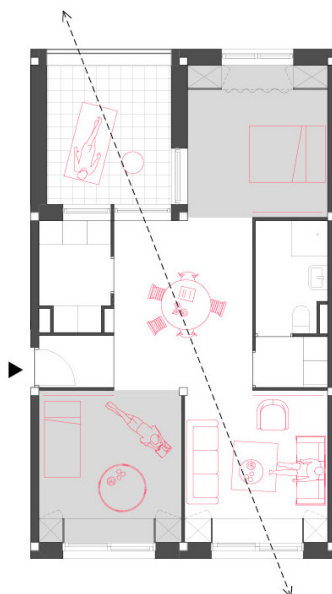
plan de base



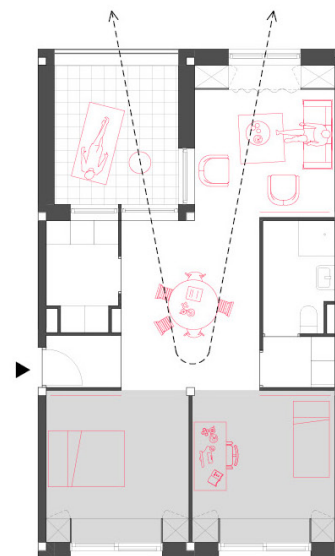
configuration
séjour - cuisine - loggia
alignée



configuration
séjour - cuisine - loggia
transversale



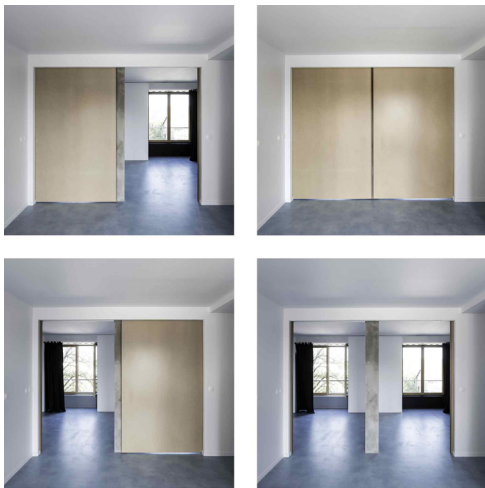
configuration
séjour - cuisine - loggia
groupée



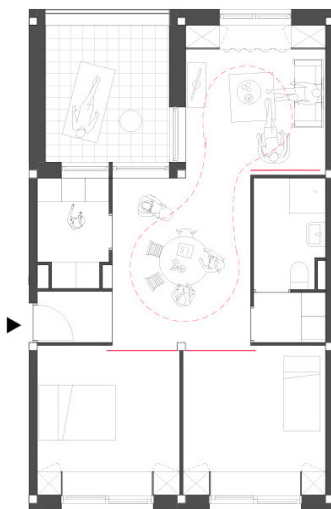
Synchronicité et anachronie dans l'usage des espaces

La flexibilité peut aussi se traduire par la possibilité d'utiliser simultanément un même espace pensé pour de multiples usages (principe de synchronicité), ou par la facilité intrinsèque de transformer un espace au cours du temps pour répondre à des besoins changeants (principe d'anachronie).

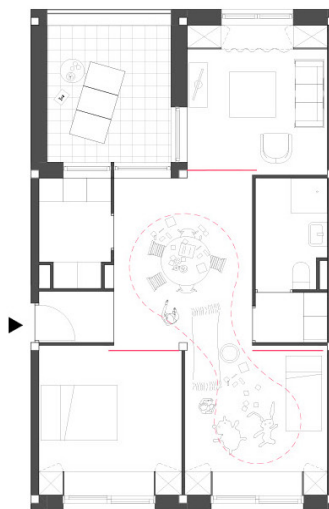
Cette flexibilité constitue une qualité de l'espace ressentie au quotidien, voire même une plus-value économique par rapport à la mise de fonds.



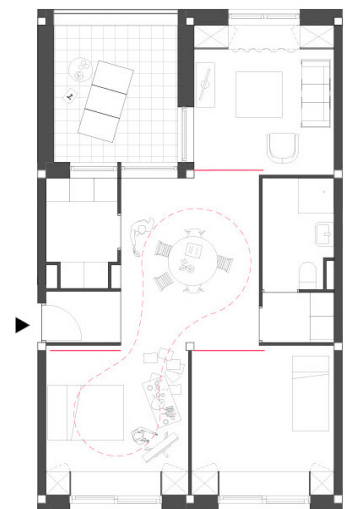
14h
*regroupement du séjour
et de la salle-à-manger*



17h
*regroupement du séjour
et de la chambre des enfants*



21h
*regroupement du séjour
et de la chambre des parents*



Logements transformables grâce à des cloisons sur charnières

Dans la perspective d'offrir une variété de configurations et d'usages des appartements, les architectes proposent des cloisons montées sur charnières qui, selon leur position ouverte ou fermée, permettent de transformer la typologie du logement en un rien de temps.

La salle à manger peut ainsi rapidement devenir une chambre pour accueillir temporairement une personne. Salle à manger et séjour peuvent aussi être partitionnés et leurs surfaces ajoutées à chacune des deux chambres pour accueillir deux colocataires.

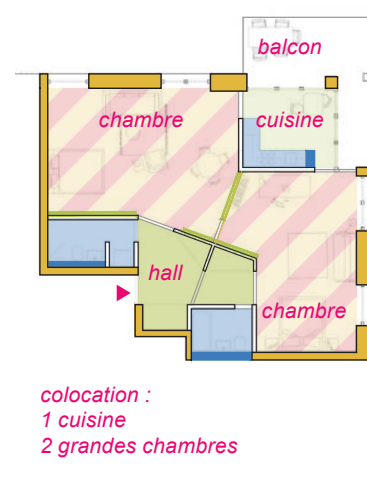
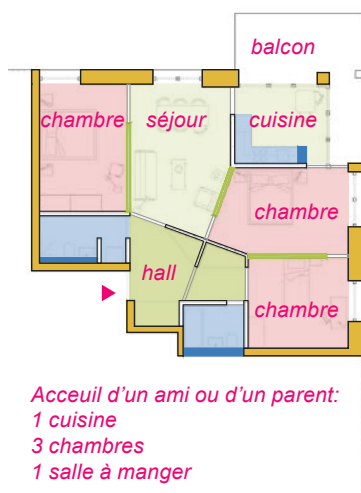
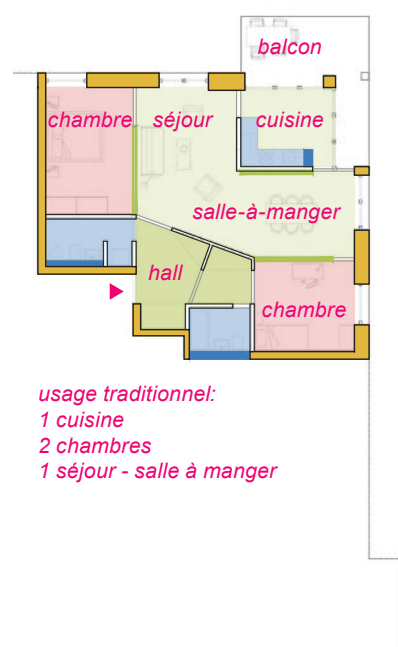
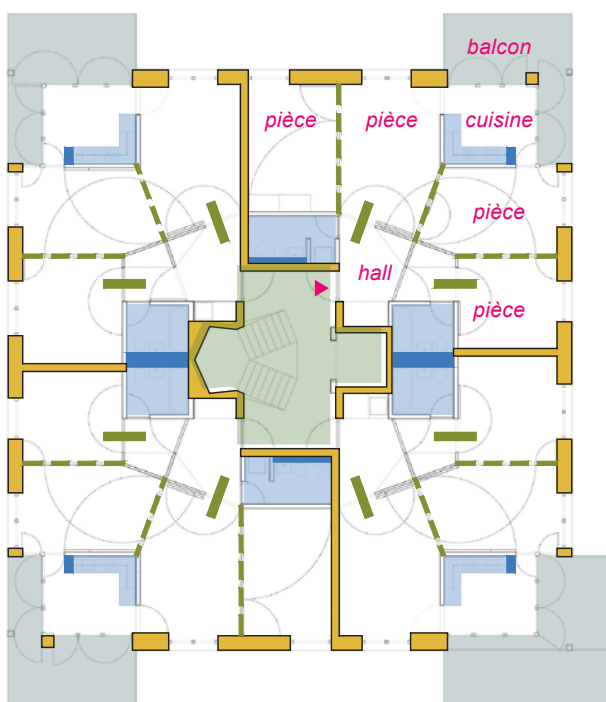
Immeuble de logements coopératifs à Zürich, Kelchweg

Concours 1^{er} prix - 2019

Construction en cours- MO: coopérative Halde et Ville de Zurich

Mathis Kamplade Architekten

<https://www.hochparterre.ch/nachrichten/wettbewerbe/wandelbare-wohnungen//>



L'alcôve

Dans leur réflexion sur la transformation des logements existants en regard des nouveaux besoins et modes de vie, l'agence Fagart & Fontana remet au goût du jour l'alcôve qui «(...) permet de libérer la pièce de la fonction que l'habitant lui attribue. Ainsi elle peut être utilisée pour y installer un lit, un bureau, un dressing, voire une salle d'eau, autorisant une affectation multiple et complémentaire au reste de la pièce. Par l'ajout d'une cloison et d'une porte, une multiplicité de configuration et d'appropriation de la chambre alcôve s'offre aux habitants.»

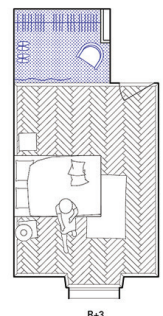
Réflexion sur la transformation des logements existants en regard des nouveaux besoins et modes de vies

Agence Fagart & Fontana - 2021

<http://www.fagartfontana.com/index/>
renouveler-la-ville-depuis-linterieur



R+3



R+3



Cluster

Cette réalisation invite à revisiter la vie en communauté en proposant de grands appartements composés de plusieurs petites unités privatives équipées d'une salle d'eau, d'une cuisinette et d'une ou deux chambres. Chacune de ces unités est habitée par un ménage différent. Des espaces communs de qualité équipés d'une belle cuisine et d'un généreux salon relient ces unités et sont à la disposition des habitants et habitantes qui peuvent s'y retrouver pour partager des moments et s'entraider.

Immeuble de logements coopératifs Quartier Hunziker, Zurich - bât. A & M

2015 - MO: Coopérative Mehr als Wohnen
Duplex Architekten

<https://www.espazium.ch/fr/actualites/mehr-als-wohnen>

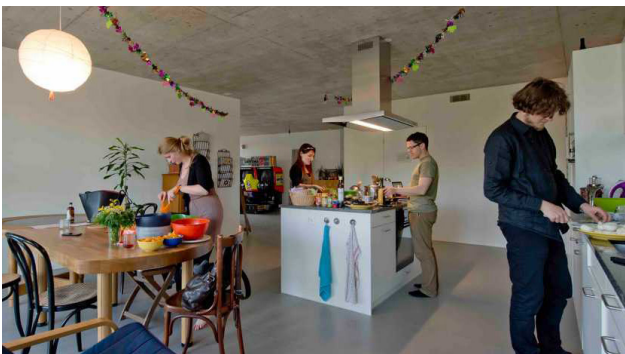


Photo : Ursula Meisser



Plan d'un étage type composé de deux clusters

Maison individuelle flexible

Le projet-pilote MétamorphHouse a permis de tester la stratégie développée par l'architecte Mariette Beyeler, exposée dans son livre « MétamorphHouse, transformer sa maison au fil de la vie ».

Une maison individuelle est la plupart du temps planifiée pour vivre en famille, rarement pour être divisible par la suite. Il n'est pas fréquent que les propriétaires entreprennent des travaux dans la perspective d'une évolution de la composition du ménage ou d'un éventuel handicap dû au vieillissement, à une maladie ou à un accident.

Les chambres à coucher sont souvent à l'étage, les rez-de-chaussée n'ont pas de salle de bains, etc. De plus, à partir d'un certain âge ou selon certains handicaps, l'entretien de la maison et du jardin devient difficile. Et finalement, dans le cas d'un ménage composé d'une famille, une fois les enfants partis, les parents restent dans une maison trop grande et pas, ou peu, adaptée à leurs besoins.

Projet pilote MétamorphHouse sur mandat de la Direction générale du territoire et du logement de l'Etat de Vaud 2018-2019

Mariette Beyeler architecte

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projet-pilote-metamorphouse>

«MétamorphHouse intervient dans les communes et implique les propriétaires de maisons individuelles dans une démarche participative. La démarche se focalise sur le propriétaire, sa maison, sa parcelle, son quartier et leur potentiel de densification concret. La stratégie cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser – en tant qu'experts de leur situation d'habitation – l'avenir de leur maison et de leur quartier et d'en maîtriser – en partenariat avec la Commune – le devenir.»

→ Une maison individuelle flexible

Les différentes possibilités de partition d'une maison sont dans une large mesure déterminées par la taille du vestibule et par la position et l'orientation de l'escalier. Si ce dernier était ici tourné à 180°, il serait problématique de faire du premier étage un logement séparé : le séjour-salle à manger du rez-de-chaussée perdrait sa relation directe avec le vestibule et l'on devrait y accéder par la chambre à coucher.



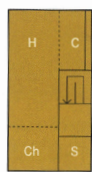
1^{er} étage



1^{er} étage



1^{er} étage



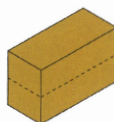
Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée

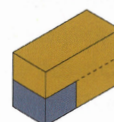


Rez-de-chaussée



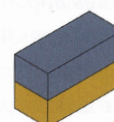
Au rez-de-chaussée, il est possible de délimiter une zone ou une pièce indépendante du séjour-salle à manger, et d'y accéder par le vestibule.

■ Maison de 5 pièces



Au rez-de-chaussée, il est possible d'aménager un studio ou un bureau avec salle d'eau, et de le doter d'un accès extérieur indépendant.

■ Logement de 4 pièces
■ Studio



L'escalier peut être rendu indépendant du rez-de-chaussée pour desservir un logement séparé à l'étage.

■ Logement de 2 pièces
■ Logement de 2 pièces

La flexibilité à l'échelle de l'immeuble

Un immeuble flexible permet d'ouvrir les usages, de modifier les affectations, de faire varier la taille des appartements ou de mutualiser certains espaces afin de répondre à l'évolution des besoins démographiques et sociétaux.

Ces réflexions doivent être intégrées dès la conception du projet, pour pouvoir être déployées pendant la durée de vie de l'immeuble, sans avoir à toucher aux «points durs» que sont la structure porteuse, les courettes et autres installations techniques, ou tout autre élément dont la modification engendrerait des coûts disproportionnés.

Certains dispositifs typologiques peuvent nécessiter de développer des solutions techniques, ou de revisiter nos modes de faire, pour rendre possible la flexibilité recherchée tout en respectant les cadres légaux et réglementaires.

A l'échelle de l'immeuble, l'architecture flexible s'exprime de différentes manières.

Plan libre

Le plan libre, dont le système structurel est appelé «poteau-dalle», est la structure la plus flexible car elle offre la liberté d'aménager et d'adapter relativement aisément les espaces qui ne sont délimités que par de simples cloisons légères qu'il est possible de déplacer, de supprimer ou d'ajouter au fil du temps.

Richesse typologique

Un immeuble qui propose une variété typologique favorise déjà une certaine flexibilité grâce à une offre diversifiée. Dans ce cas, un ménage qui s'agrandit ou se réduit (naissance d'un enfant, départ d'un jeune devenu adulte, décès, etc) peut par exemple rester dans son même environnement social en changeant de logement à l'intérieur de l'immeuble lorsque l'occasion se présente. Des dispositifs devraient être mis en place pour encourager les propriétaires à faciliter ce type d'échange.

Evolutivité de la taille des logements

Une flexibilité pensée sur l'ensemble d'un étage permet de faire évoluer la taille et le nombre des appartements selon les besoins, par exemple pour accueillir plus de ménages d'une personne ou, à l'inverse, des familles nombreuses.

Pièce « joker »

Une pièce «joker» est une pièce qui n'est pas attribuée à un logement en particulier. Elle peut être liée à un des appartements mitoyens ou devenir complètement indépendante si elle bénéficie d'un accès direct depuis le palier. Elle est dotée de sanitaires, voire d'une cuisinette. Elle peut par exemple devenir une chambre pour une adolescente en quête d'indépendance, pour un parent convalescent, pour un jeune au pair ou pour une personne en formation. Elle peut aussi devenir un bureau dans lequel on peut recevoir la clientèle sans qu'elle ait à passer par le logement. Si cette pièce n'est plus reliée à un appartement, elle peut devenir une chambre d'amis au service de l'ensemble de l'immeuble.

Mutualisation des activités, des services, des fournitures

La mutualisation des activités, des services, ou des fournitures participe à la flexibilité à l'échelle de l'immeuble. Elle permet de sortir telle ou telle fonction de l'intérieur du logement même. Au lieu de devoir accueillir le travail, les loisirs, l'éducation, les soins, ou parfois le stockage chez soi, le bâtiment (ou le quartier) peut proposer des locaux de co-working, de jeux pour enfants, des ateliers de bricolage, une buanderie commune, une ressourcerie, une antenne de soins, des lieux de stockage, etc. dans le périmètre proche.

Ces espaces partagés dans une logique de sobriété constituent également des lieux de rencontre et d'échange.

Par ailleurs, avec l'augmentation des ménages d'une personne, dont les logements sont proportionnellement plus grands, cumulant des surfaces par fonction, il serait intéressant de mutualiser certaines de ces fonctions, par exemple avec une salle commune qui permet d'inviter un plus grand groupe d'amis, ou une chambre d'amis que l'on peut réserver quand nécessaire.

Assouplir l'affectation du bâtiment

Une architecture flexible permet de déspecialiser l'affectation des bâtiments, pour permettre par exemple la conversion de bureaux en logements.

Compte-tenu des surfaces importantes de bureaux vides, disposant de plateaux libres ou présentant des contraintes réduites, il serait intéressant et utile de considérer un projet pilote d'habitat 4 générations conçu selon des principes de flexibilité.

Les pages suivantes montrent quelques exemples de flexibilité typologique à l'échelle de l'immeuble.

Plan libre : système porteur ponctuel

Pour ce projet de concours, l'architecte Sophie Delhay revisite le concept du «plan libre» grâce un système porteur ponctuel et un regroupement des gaines techniques qui maximisent les possibilités d'aménagement. Elle propose ainsi *«un changement de paradigme pour le logement: ici, il n'est plus imaginé comme un ensemble divisé en parties mais plutôt comme des parties - des unités - combinées ensemble et programmées au choix par les habitants. Il*

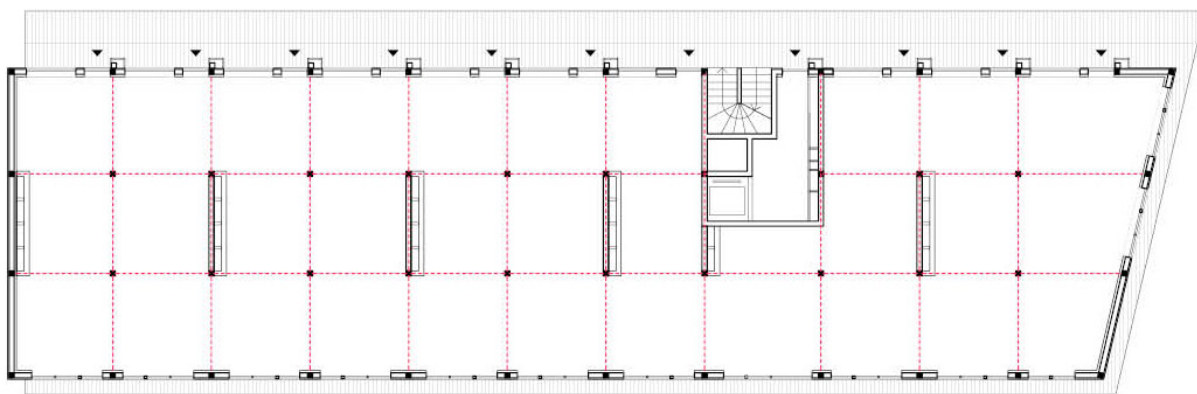
Immeuble de logements et espaces partagés dans le 20^e arrondissement, Paris

Projet de concours - 2018

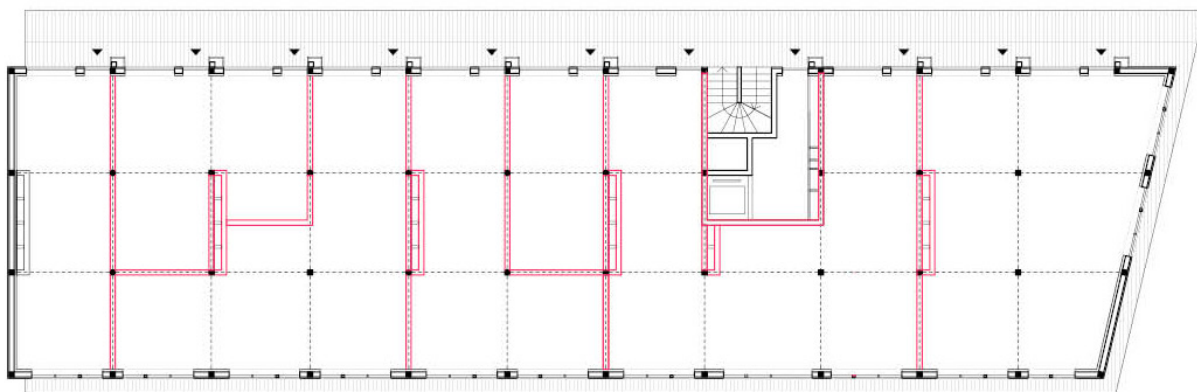
Sophie Delhay architecte

<https://sophie-delhay-architecte.fr/portfolio/lopaul/>

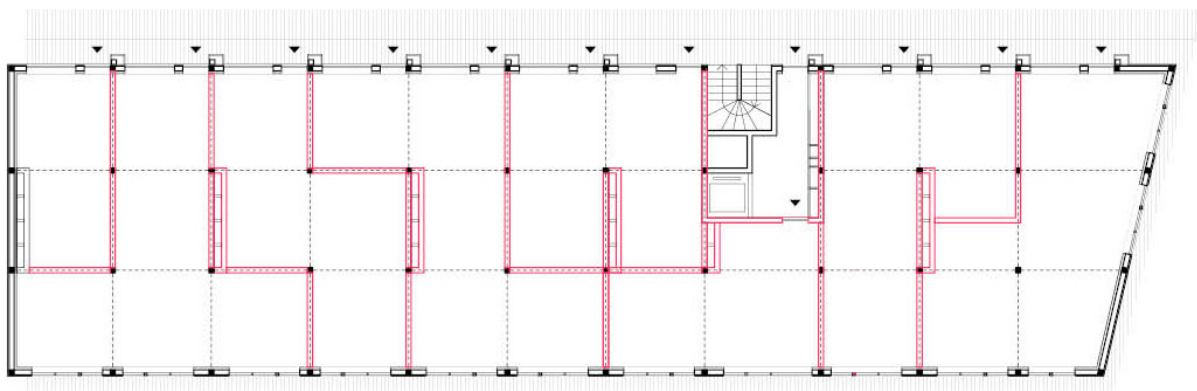
Temps 0 : plateau livré libre



Temps 1 : choix de la taille et de la forme des appartements par les habitantes et habitants

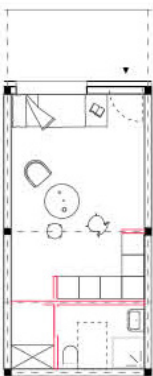


Temps 2 : changement des limites entre appartements selon l'évolution des ménages

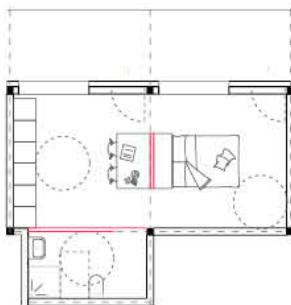


n'est pas non plus imaginé seulement selon la vision de l'habiter de l'architecte ou de tout autre professionnel, mais aussi selon la vision de l'habitant lui-même, au plus près de son besoin réel et de ses moyens.»
 Il s'agit d'un «principe combinatoire - basé sur des unités carrées de 14m² -, qui produit autant d'habitats que de modes de vie possibles.»

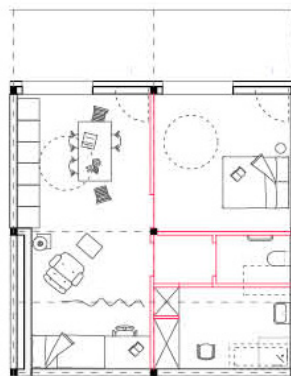
2 unités
L'étudiant



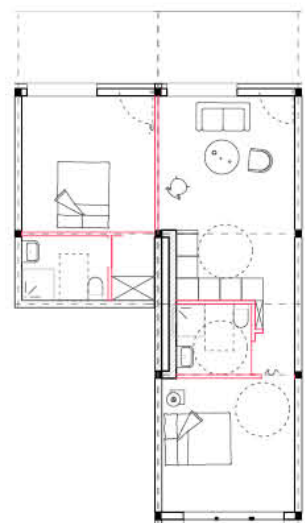
2,5 unités
Les jeunes actifs



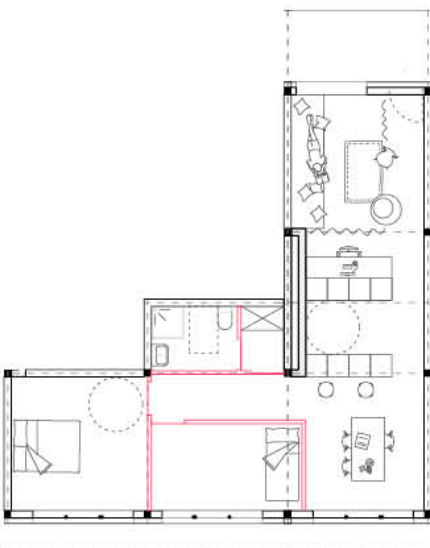
4 unités
L'aide à domicile



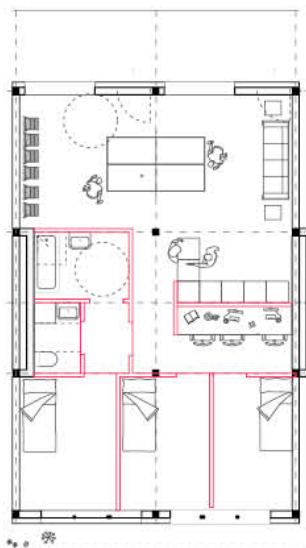
4,5 unités
Tanguy



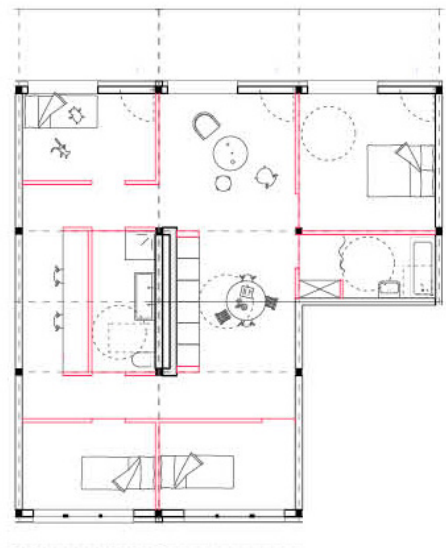
5,5 unités
La chambre d'appoint



6 unités
La colocation



7,5 unités
La famille recomposée



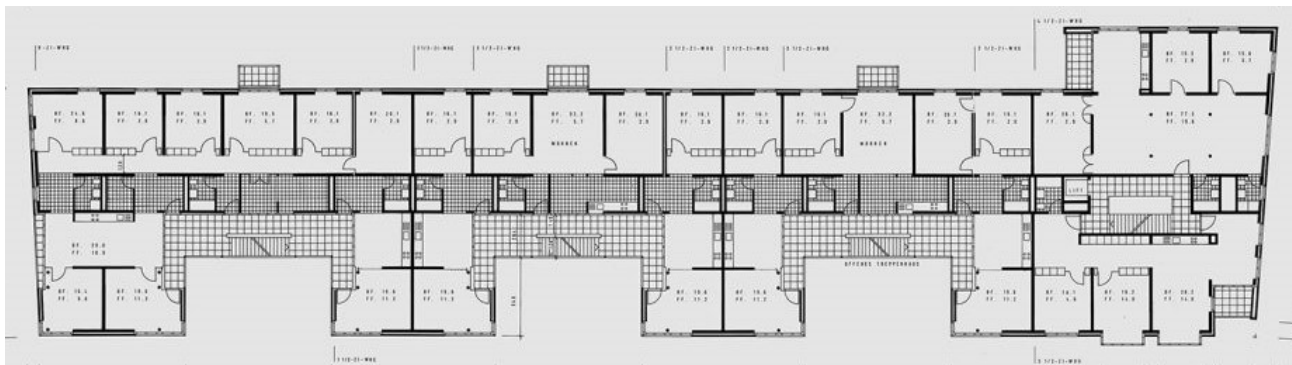
Evolutivité de la taille des logements

Cette réalisation offre la possibilité de faire varier la taille des appartements en leur attribuant plus ou moins de pièces. Le dispositif s'appuie sur un passage prévu à cet effet, qui peut être fermé ou non (bande de circulation «b» dans le schéma ci-dessous) et permet de proposer des appartements allant d'une pièce à six pièces, voire plus dans le cas de grandes colocations, par exemple.

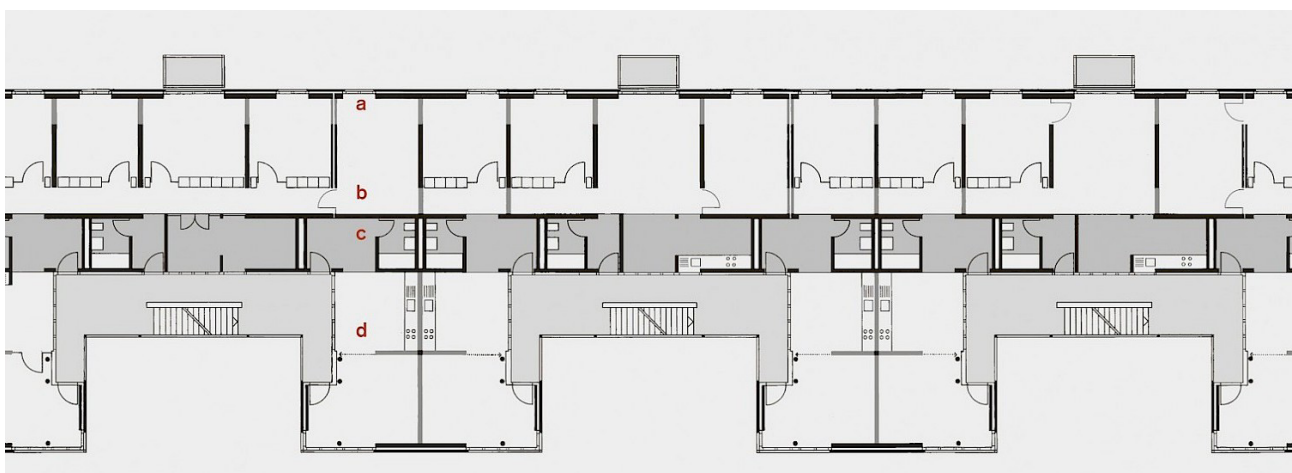
La structure de base, avec les «points durs» (sanitaires, cuisines et système porteur), ne change pas, quelle que soit la taille de l'appartement.

Immeuble de logements Hellmutstrasse, Zurich

Livré en 1991 - Coopérative Wogeno
A.D.P. Architektur Design Planung



Plan type



Conception en bandes parallèles

- a. succession de pièces en façade reliables entre elles
- b. circulation qui peut recevoir des éléments de séparation pour varier la taille des logements
- c. sanitaires et cuisines
- d. cuisines habitables et séjours

Depuis la construction du bâtiment, de nombreux ajustements majeurs ont été apportés. Personne n'a jamais dû déménager parce que la famille s'est agrandie ou réduite. Ces ajustements nécessitent évidemment une concertation entre les résidentes et résidents, et une simultanéité des besoins entre locataires de logements adjacents.

Cet exemple prouve que ce type de dispositif est possible et qu'il fonctionne.



Exemples de regroupements possibles

Evolutivité de la taille des logements

Les «points durs» de ce projet ont été pensés pour offrir une certaine marge de manoeuvre par étage permettant d'ajuster la taille des appartements.

Les murs porteurs sont en façade et autour de la distribution verticale de l'immeuble, libérant ainsi la surface dévolue aux logements de tout élément structurel.

Les gaines techniques ont été regroupées et positionnées de façon à desservir les salles d'eau et les cuisines tout en permettant la flexibilité recherchée.

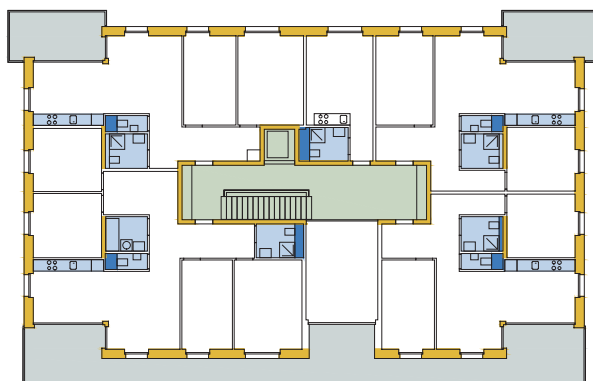
A chaque étage, il y a au minimum 4 appartements d'angle auxquels il est possible d'ajouter 1 à 3 pièces «libres».

Pour permettre cette flexibilité, il a fallu anticiper les possibles changements futurs afin que les normes incendie et phonique soient respectées quelle que soit la position des cloisons mitoyennes entre appartements.

Une des pièces est une pièce «joker» pour laquelle un compteur électrique indépendant a été posé afin de faciliter son usage flexible.

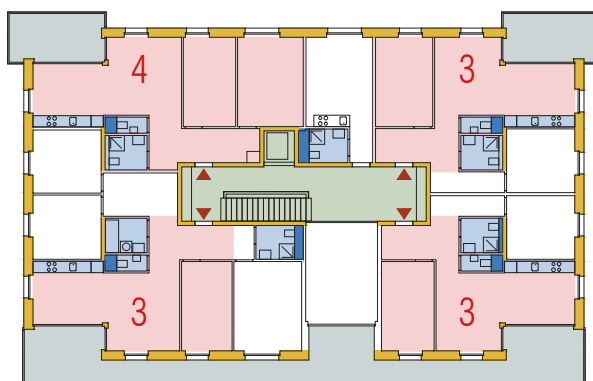
3 immeubles de logements à Meyrin (GE) Ecoquartier des Vergers

Livré en 2018. Coopérative Equilibre
Liengme Mechkat architectes & BLSA architectes



Les «points durs»:

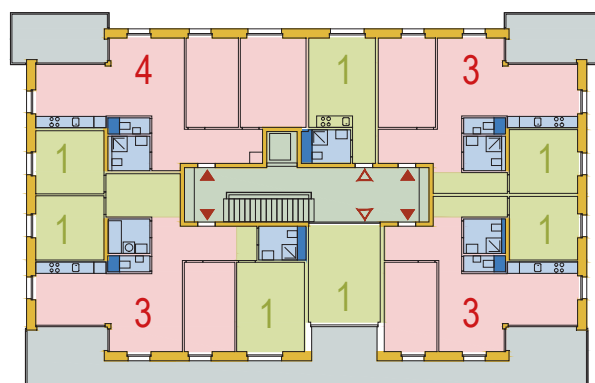
- en jaune: les murs porteurs
- en bleu: les courettes techniques et les pièces qui en dépendent
- en gris: les balcons
- en vert: les paliers de distribution



Les appartements de base en rose sur le schéma. Ils sont situés à chaque angle. Il y a au minimum 4 appartements par étage.



La photo ci-dessus montre l'espace libre entre la façade (à droite) et le mur de la cage d'escalier (à gauche).



Les pièces «libres» en vert dans le schéma. Certaines de ces pièces peuvent appartenir à l'un ou l'autre des deux appartements adjacents. D'autres peuvent devenir complètement indépendantes ou être reliées pour former un 3 pièces.

Richesse typologique

Le dispositif permet de proposer des appartements dont la taille va de une pièce à six pièces sans toucher à la structure du bâtiment ou aux courettes techniques. Tous les appartements bénéficient d'un prolongement extérieur à l'exception de la pièce «joker» et de la chambre d'amis.

Temporalité de la flexibilité

La flexibilité proposée dans ce projet peut se situer dans des temporalités différentes:

- le projet peut facilement être modifié jusqu'au moment de la dépose de l'autorisation de construire,
- dès que les logements sont livrés, les ménages occupant un appartement qui bénéficie d'une pièce «joker» peuvent décider de l'usage de cette pièce ou s'en défaire pour qu'elle soit louée à part entière par un autre ménage,
- lors d'une grande rénovation, qui interviendra dans plusieurs décennies, la taille et le nombre des appartements peuvent être revus pour être adaptés aux besoins du moment.

Adaptabilité PMR

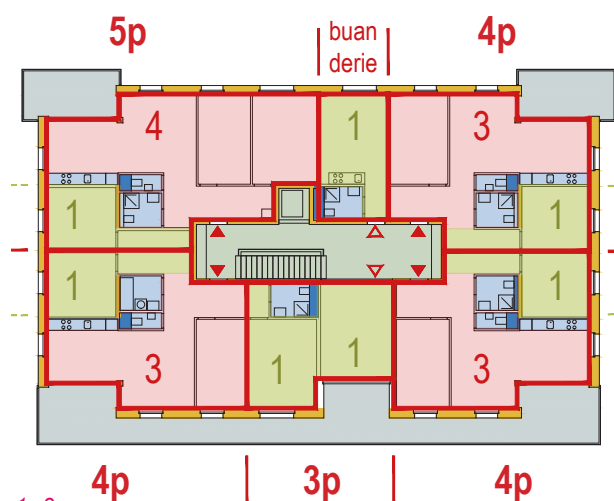
Les cloisons des sanitaires sont déjà équipées de renforts aux endroits où il pourrait être nécessaire, plus tard, de poser des barres d'appui ou autres dispositifs pour personnes à mobilité réduite.

Tous les logements de 4 pièces ou moins sont équipés de douches à l'italienne en lieu et place de baignoires. Ce choix est motivé par la volonté de réduire la consommation d'eau tout en disposant d'emblée d'un sanitaire PMR sans devoir entreprendre de lourds travaux de transformation.

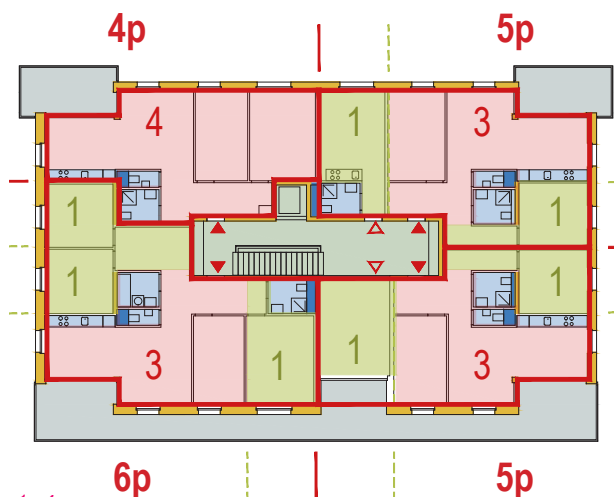
Il s'agit d'une dérogation à la réglementation genevoise, obtenue sous la condition qu'une baignoire puisse être posée si nécessaire. Cette décision a été prise par les futurs habitants et habitantes au cours d'un processus participatif.

Un WC adapté PMR par immeuble

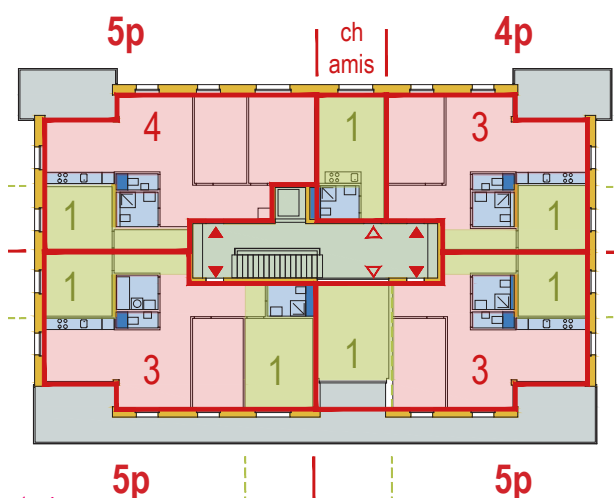
Chacun des trois immeubles est doté d'un WC adapté PMR accessible par tous et toutes. Il permet de recevoir chez soi une personne en situation de handicap qui pourra, si nécessaire, utiliser ce sanitaire.



1x 3p
3x 4p
1x 5p
1x buanderie



1x 4p
2x 5p
1x 6p



1x 4p
3x 5p
1x chambre d'amis

Pièce «joker»

Selon les étages, la pièce «joker» appartient à l'un ou l'autre des deux appartements adjacents. Elle est accessible par l'appartement auquel elle appartient ou par le palier, offrant ainsi une certaine indépendance. Sur l'un des étages, elle est complètement indépendante et fonctionne comme une chambre d'amis.

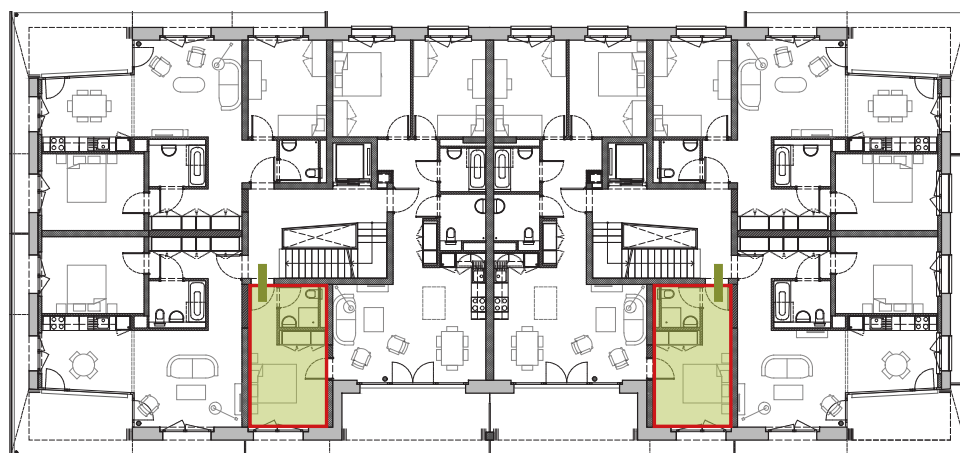
Immeuble de logements

6-8 chemin du Croissant, Vernier (GE)

Construction en cours - Construction Perret

SA et coopérative La CODHA

Liengme Mechkat architectes



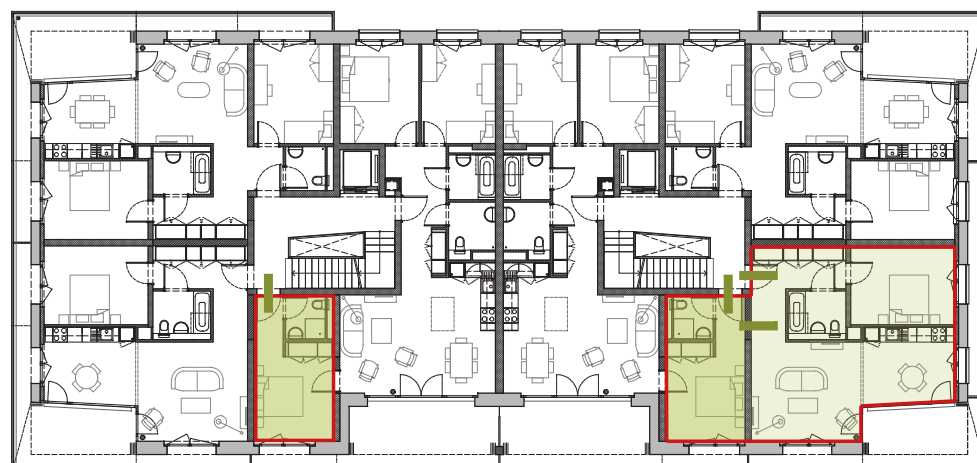
«joker»

«joker»



5 pièces
(4 + «joker»)

5 pièces
(4 + «joker»)



chambre
d'amis

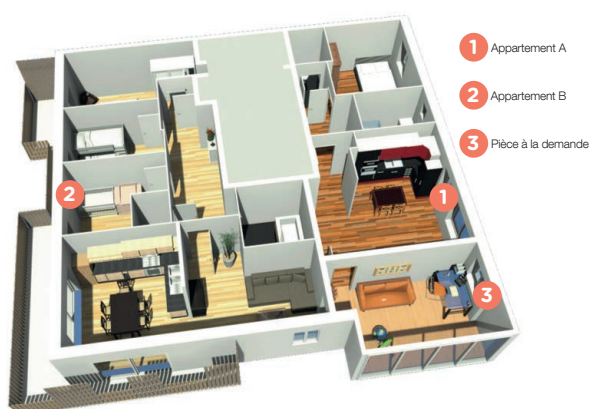
5 pièces
(4 + «joker»)

Mutualisation d'une pièce «à la demande»

Testé dans un immeuble du bailleur social français Neotoa, cette pièce se trouve à la jonction entre deux appartements. Selon les besoins du moment, elle peut être annexée par l'un ou l'autre des deux locataires.

Ce dispositif permet de mutualiser une pièce en vue d'économiser de l'espace mais aussi de réduire les coûts puisque le loyer de cette pièce est réparti au prorata de l'utilisation.

Elle peut par exemple servir de bureau le jour pour un des deux locataires et de chambre à coucher le soir pour l'autre locataire.



Crédits Image : La «Pièce à la demande», NEOTOA

Immeuble HLM à Rennes

Livré en 2017 - Bailleur social Neotoa
Principe de la «pièce à la demande» développée par la Chaire de recherche «Habitat intelligent et innovation» de la Fondation Rennes 1
Cahiers des tendances «#6 Habiter demain», publié par Bouygues Construction, mai 2018

«Consciente du besoin en logements évolutifs, mais souhaitant s'affranchir des contraintes liées aux travaux, la Chaire de recherche «Habitat intelligent et innovation» de la Fondation Rennes 1 a imaginé un concept flexible et simple qui permet de changer la configuration de son logement instantanément. Située à l'intersection de deux logements (ou plus), la «Pièce à la demande» s'intègre de façon dynamique à l'un ou l'autre de ces logements.

Pièce privatisée pour un logement A, pièce privatisée pour un logement B ou pièce commune entre les logements A et B : les occupants des logements choisissent à chaque instant la configuration souhaitée grâce à un système d'interrupteur à 3 boutons (1 pour chaque configuration).

Le système repose sur une technologie intégrée qui comprend un contrôle de l'accès, un suivi des consommations de la «Pièce à la demande» et l'enregistrement des préférences d'ameublement et de décoration de chaque utilisateur :

- Lorsque la pièce est rattachée au logement A, l'accès depuis le logement B est automatiquement verrouillé.
- Les consommations d'eau ou d'électricité réalisées par l'occupant du logement A sont automatiquement reportées sur son loyer.
- Lorsque l'utilisateur du logement A privatise la «Pièce à la demande», il retrouve automatiquement ses photos ou images préférées dans les cadres numériques de la pièce, ainsi que ses réglages (lumière, électricité, etc.).

La «Pièce à la demande» a permis d'intensifier les relations entre les familles : elle sert aussi bien à accueillir les petits enfants d'une personne âgée le temps d'un week-end ou de vacances qu'à l'organisation de moments de convivialité entre les locataires. Une expérience concluante que le bailleur a décidé de reproduire dans d'autres résidences. »

L'immeuble comme un village

Dans les exemples précédents, il a été principalement question de dispositifs « physiques », c'est-à-dire architecturaux et constructifs, conçus dans une perspective d'inclusion de tous et toutes, d'adaptabilité à un grand nombre de situations, d'une flexibilité capable de répondre au mieux aux attentes de chacun et chacune. Ces dispositifs concernent principalement l'espace individuel et participent au bien-être physique de ses utilisateurs et utilisatrices.

Mais si la qualité de vie d'une personne repose bien évidemment sur son bien-être physique, elle dépend aussi de son bien-être mental et social qui passe par son lien au monde qui l'entoure. Et son environnement le plus proche se trouve juste derrière la porte d'entrée du logement, dans l'immeuble qui a vocation d'être un habitat favorisant les solidarités. Pour cela, il doit offrir des conditions propices aux rencontres, aux échanges et à l'entraide, ainsi qu'à la création de liens entre générations.

Espaces communs

Pour cela, l'immeuble doit offrir des conditions propices aux rencontres, aux échanges et à l'entraide, ainsi qu'à la création de liens entre générations. De généreux paliers, un banc à proximité des boîtes aux lettres, une salle commune, une buanderie à l'étage vitrée sur le palier, une chambre d'amis sont autant de propositions qui invitent à prendre le temps d'échanger quelques mots, puis peut-être quelques services. Ces dernières décennies, les habitats associatifs, coopératifs et/ou participatifs testent avec succès ce type de dispositifs.

Les concierges comme garants et garantes du lien social

Le dispositif architectural flexible ne suffit pas. Il doit être mis en mouvement par un accompagnement humain, au premier rang duquel on trouve les concierges, qui ont un rôle social important à jouer dans les immeubles. Les concierges sont amenés à mettre du « liant » dans les relations entre voisins et voisines, à venir en aide si nécessaire, à devenir une personne de référence dans l'immeuble, à désamorcer des éventuels conflits, à gérer les espaces mutualisés. Ce rôle devient de plus en plus central et devrait bénéficier d'une formation spécifique. Les coordinateurs et coordinatrices de quartier ont également un rôle social de proximité à jouer qui devrait être renforcé.

Services et soins de proximité

Dans la perspective de rester chez soi le plus longtemps possible, dans un environnement sécurisant et soutenant, il est nécessaire de pouvoir bénéficier de soins et services de proximité. L'offre de services et de soins peut se faire à l'échelle du quartier par le biais, par exemple, de pôles de santé. Elle pourrait aussi se déployer à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en imaginant une pièce à usages multiples qui pourrait accueillir, selon des jours et des tranches horaires définis à l'avance, différents types de soins et/ou de services : soins infirmiers, physiothérapeute, coiffeur, télétravail, local avec répétiteur pour enfants, par exemple. Cette pièce pourrait peut-être être équipée d'une baignoire si la douche à l'italienne devenait le nouveau standard des logements.

Lieux de rencontre et de mutualisation

Immeuble de logements & transformation - agrandissement d'une maison de maître

80b route de Chêne, Chêne-Bougeries (GE)

Livré en 2021 - Coopérative Codha et Fondation
Ensemble

Liengme Mechkat architectes

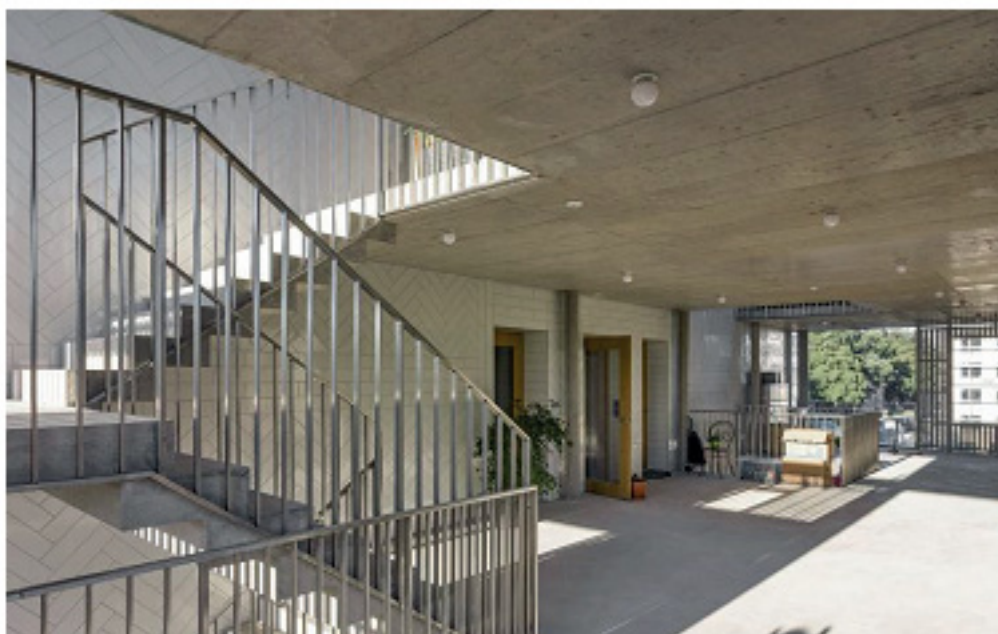


Une buanderie vitrée et une salle commune à usages multiples. Photo Johannes Marburg

Immeuble de logements - 55, route Jean- Jacques Rigaud, Chêne-Bougeries (GE)

Livré en 2017 - Coopérative Codha

Bonhôte Zapata architectes



Des paliers généreux, espaces de vie et de rencontre.

Immeuble intergénérationnel

L'Habitat évolutif pour seniors (HEPS) de l'Adret est un habitat intergénérationnel qui accueille 118 appartements pour seniors, 28 studios pour étudiants, 2 appartements communautaires ainsi qu'une crèche de 56 places et 7 partenaires offrant diverses prestations pour les locataires et le public.

Les logements pour les seniors sont destinés à des personnes seules ou en couple. Ils sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les étudiants s'engagent à offrir une présence active régulière auprès des locataires seniors. Ce concept donne à ce jour entière satisfaction.

Tous les locataires peuvent utiliser librement les divers espaces communs à disposition : salon lavoir, terrasse avec potagers et cuisine d'été, salle polyvalente, espaces de rencontres et activités, tels que fitness, bien-être, TV et salles d'études.

Ils bénéficient également de prestations d'aide et de soins à domicile. L'HEPS est aussi doté d'un restaurant proposant des repas à consommer sur place, à emporter ou livrés à domicile, d'une épicerie et d'un centre de santé.

Résidence pour seniors et étudiants HEPS de l'Adret - Lancy (GE)

Livré en 2019

Tribu Architecture, Lausanne



Bureau Tribu Architecture / Photo: Michel Bonvin



4

Accessibilité et adaptabilité du logement existant

Accessibilité et adaptabilité du logement existant

Considérant que 90% du parc immobilier est déjà construit, toute réflexion sur l'habitat 4 générations doit interroger l'existant. Il convient de distinguer les différentes typologies qui composent l'essentiel du parc de logement existant, issues de deux grandes périodes de construction, deux grandes familles qui présentent des problématiques différentes.

La période de la fin du 19^{ème} siècle - début du 20^{ème} siècle est caractérisée par un système constructif de façades porteuses, de murs de refend porteurs, de planchers en bois et d'ouvertures restreintes.

La période de l'entre-deux guerres et de l'après-guerre, avec l'adoption de principes dits « modernes » comme la structure poteaux-dalle, offre un choix de plan libre (et transformable) et de façade libre, avec des ouvertures plus grandes voire plus nombreuses.

Le modèle traditionnel

Dans le modèle plus ancien, la dimension des éléments porteurs est limitée et contrainte. Dans un « quatre pièces traversant genevois », les pièces ont une dimension relativement uniforme. Le plus souvent, elles sont situées de part et d'autre de l'immeuble, avec deux pièces côté rue, deux pièces côté cour. Le centre, plus sombre, est généralement occupé par les circulations, des alcôves et des rangements.

Avec le temps, cette uniformité a permis d'adapter l'usage des pièces : une salle à manger peut devenir une chambre supplémentaire, une alcôve est transformée en réduit ou, plus souvent, en salle de bains, activité anciennement affectée à la cuisine. L'espace de circulation, relativement grand, est investi par une petite table de travail, des rayonnages, parfois même par la salle à manger déplacée par la chambre d'enfant de la famille grandissante. C'est la non spécialisation de la pièce qui permet de lui conférer plusieurs fonctions.

Le modèle moderne

Le modèle moderne présente une tout autre problématique. Après la deuxième guerre mondiale, des logements ont été construits en très grand nombre, de manière très rapide et très économique, pour répondre à une démographie statistiquement unifiée et en pleine explosion : celle des « baby-boomers » et de la famille « nucléaire » à deux parents, jeunes et physiquement actifs, avec deux enfants, dont le père travaille à l'extérieur et la mère est chargée du foyer, dans des banlieues nouvelles.

Pour des raisons d'économie des coûts de construction, d'hygiène, de rationalisation des surfaces, entre autres, ces logements sont développés selon les principes de l'habitat minimum, soit des principes d'économie pour réduire les surfaces au strict nécessaire, selon des normes d'usage qui se veulent universelles. Celles-ci s'appuient sur un principe économique qui visait le dimensionnement normé, basé sur la statistique et des études de mouvement des personnes normalisées.

Quelques décennies plus tard, la population vieillissante est confrontée à des largeurs de porte, des surfaces de cuisine, des rayons de giration dans les couloirs qui sont autant d'obstacles, et une logique de rationalisation qui interdit toute adaptation de l'espace du logement aux besoins d'une mobilité diminuée ou liés au grand âge.

A l'extérieur de l'appartement, à l'échelle de l'immeuble, les paliers réduits aux mouvements minimaux ne laissent pas de place aux interactions sociales pourtant de plus en plus nécessaires. La surélévation du rez pour l'hygiène et l'intimité ajoute des obstacles au déplacement des personnes qui ne répondent pas aux normes en raison de leur état de santé ou de leur âge.

Comment adapter ces deux types de logement à une coexistence intergénérationnelle, une nouvelle démographie, et un nouveau modèle de soins, de services et d'activités intégrés au logement, à l'immeuble et au quartier ?

Le modèle traditionnel - logements fin 19^{ème} siècle – début 20^{ème} siècle - le quatre pièces traversant genevois

Accessibilité

Les immeubles de cette époque sont souvent équipés de marches d'accès soit à l'extérieur, soit dans le hall d'entrée, marches qui constituent autant d'obstacles non seulement pour les personnes porteuses de handicap que pour les personnes âgées, les accidentés provisoires, les voyageurs avec valises, les parents avec poussettes, et tous ceux et celles qui portent des charges.

La norme SIA 500 et le RACI genevois permettent de pointer bon nombre de modifications afin d'assurer l'accessibilité pour les quatre générations. Ces modifications comprennent les rampes pour accéder aux niveaux desservis par des marches, des ascenseurs de largeur suffisante, des largeurs de porte et des rayons de giration pas trop contraignants. Ces aspects doivent être étudiés au cas par cas. Les adaptations sont parfois simples à accomplir, parfois impossibles. Un certain assouplissement des règles pourrait permettre de loger des rampes d'accès et des ascenseurs sur le domaine public, en dehors de l'emprise du bâtiment.

Sanitaires

La principale caractéristique des logements de cette époque se trouve dans l'absence, à l'origine, de salles de bains au sens propre. Souvent, lors de rénovations et transformations, la baignoire a migré de la cuisine vers une alcôve qui a été fermée. Le WC se trouve dans une niche aux dimensions minimales, entourée de galandages en briques de terre cuite de 6 cm, qui ne résistent pas à l'installation de barres d'appui, par exemple. Par contre, ces galandages peuvent être démolis ou modifiés facilement pour agrandir les largeurs de porte, par exemple. La salle de bains peut parfois supporter la suppression de la baignoire en faveur d'une douche à l'italienne plus accessible, selon l'épaisseur du plancher et de la chape donnant la limite des pentes d'écoulement. L'ouverture de la gaine et le raccord aux descentes des eaux usées au niveau du plancher reste le défi technique principal, avec celui de l'isolation phonique pour le logement situé en dessous. Cette solution demande aussi de réserver la possibilité de poser des barres et autres appuis.

Cuisine

Les cuisines de cette époque ont souvent une taille semblable aux autres pièces, un avantage notable en termes d'accueil pour les quatre générations. Elle peut servir de salle à manger pour plusieurs personnes, quand les autres pièces sont occupées, et peut être équipée d'une table de surface variable selon le nombre de convives. En cas de rénovation de cuisines, une attention particulière devrait être portée à l'installation de mobilier accessible, situé à un niveau adéquat ou sur un rail de montage qui permet de changer plus facilement la hauteur d'installation. On devrait profiter de ces travaux pour réfléchir à la suppression des épais seuils en bois, dans la cuisine comme dans les autres pièces.

La rénovation d'une cuisine doit aussi être l'occasion de réfléchir à l'accès aux appareils tels que four, réfrigérateur, lave-vaisselle, pour les installer à une hauteur convenant à tous les utilisateurs et toutes les utilisatrices. Les prises électriques devraient également se trouver à une hauteur permettant les branchements d'appareils électro-ménagers sans avoir à se pencher.

Pièces

Les dimensions homogènes des pièces dans le «traversant genevois» contribuent grandement à la flexibilité du logement et à sa capacité d'accueil. En général, leur taille permet un usage diversifié. La chambre peut recevoir une ou deux personnes, voire une personne nécessitant des soins. On peut y agencer un coin pour le travail ou les loisirs, si l'espace manque ailleurs. On y trouve aussi des emplacements variés pour des rangements.

Rangements et agencements

Les logements de cette période sont souvent dotés de surfaces «non-spécifiques», la plupart du temps loin des façades et donc de la lumière du jour. Un projet bien étudié permet des solutions pour les rangements de la vie quotidienne, répondant à la demande, des solutions réversibles, modifiables et bon marché, qui offrent de nouvelles options pour accompagner le vieillissement ou l'évolution du mode de vie.

Le modèle moderne - logements de l'entre-deux-guerres et de l'après-guerre – du baby-boom au papy-boom

Accessibilité

La loi¹⁰ exige que les logements situés au rez soit à 1 m au-dessus du sol naturel. Ce niveau de référence de l'entrée a pour conséquence que les immeubles concernés sont souvent équipés de marches d'accès soit à l'extérieur, soit dans le hall d'entrée, marches qui représentent autant d'obstacles.

Comme pour les bâtiments de l'époque précédente, la norme SIA 500 et le RACI genevois donnent des pistes de modifications permettant d'assurer l'accessibilité pour les quatre générations. Les immeubles de cette époque présentent toutefois des problèmes spécifiques. Bien qu'ils soient pour la plupart équipés d'ascenseurs, il arrive fréquemment que les dimensions minimalistes de ces derniers interdisent leur utilisation en fauteuil roulant. Les portes battantes (par opposition aux portes coulissantes) peuvent être trop lourdes et d'un maniement pénible. L'élargissement de ces ascenseurs s'avère souvent difficile dans l'emplacement prévu, en raison des cages en béton réalisées à la taille de l'installation.

Sanitaires

La principale difficulté des logements de cette époque résulte de la prédominance du fonctionnalisme et de son dimensionnement strictement normé, qui produisent des salles de bains et WC considérés adaptés à la famille nucléaire, en bonne santé, mais qui ne peuvent pas être utilisés par des personnes présentant d'autres besoins. N'offrant aucune marge de manœuvre, les locaux sanitaires de cette période sont souvent les plus difficiles à transformer. Très exceptionnellement, il est possible de supprimer ou déplacer une paroi entre cette pièce et la pièce adjacente. L'agencement d'une douche à l'Italienne est occasionnellement possible, quand le dimensionnement minimal des chapes et dalles ne le rend pas irréalisable.

Cuisine

L'universalité de la «Frankfurter Küche» ou cuisine laboratoire dans les logements de cette époque constitue le point culminant du modèle économique normé et de l'inflexibilité du logement. Cette cuisine est monofonctionnelle à plusieurs titres : elle est

conçue pour être utilisée par une seule personne (qu'on présume être une femme), qui accomplit sa tâche avec des gestes bien précis. L'agencement ne laisse guère de marge de manœuvre. Selon le plan du logement, il est parfois possible d'abattre une cloison et d'ouvrir la cuisine sur une autre pièce à vivre, mais la suite des adaptations s'avère lourde et coûteuse.

Pièces

L'inflexibilité de l'organisation des pièces rend aussi problématique l'adaptation des logements modernes aux besoins des quatre générations. Dessinées pour un ou deux lits, avec éventuellement une petite table d'appoint, les chambres sont tellement prédéfinies que souvent les meubles ne peuvent être disposés que dans une seule configuration.

Rangements et agencements

Les chambres, cuisine et salle d'eau du logement d'après-guerre étant dimensionnées au plus juste, il est parfois difficile de trouver des espaces disponibles pour les rangements. Si le cœur du logement, souvent à l'intersection des espaces jour / nuit et éloigné des façades, n'est pas équipé d'armoires, le seul espace disponible pour ranger des affaires est le séjour - salle à manger, et cela se fait évidemment au détriment de ses fonctions originales.

Adapté et adaptable

Le cadre légal actuel spécifie que le logement doit être adaptable, c'est-à-dire qu'il « se prête à une adaptation future aux besoins individuels des occupants, sans engendrer de travaux de transformation importants ».¹¹ L'adaptation se fait spécifiquement par rapport à la personne, et constitue donc un cas particulier. Toutefois, dans le logement neuf, l'adaptabilité devrait être généralisée et un certain nombre d'éléments adaptés d'emblée. Pour l'habitat 4 générations, l'adaptation selon la norme SIA 500 doit être réalisée au maximum, dans tous ses aspects. Cela qualifie le logement, correspond à la qualité du logement tel que décrite dans le SEL.¹⁰

Adaptabilité d'un logement existant et des espaces communs de l'immeuble

On le constate, le logement existant présente des problématiques différentes selon son époque de construction. Il est néanmoins possible d'établir un catalogue de travaux d'adaptation qui répondent à des besoins universels. Les interventions ponctuelles, dans un seul logement, constituent une adaptation à la personne, qui répond spécifiquement à ses besoins.

Les travaux proposés ci-après évitent, autant que faire se peut, de toucher aux éléments durs (murs porteurs, menuiserie extérieures, gaines, ...) du bâtiment et s'en tiennent aux éléments légers et aisément adaptables, pour limiter les coûts et réduire la durée des travaux et les nuisances.

Un agencement, tel que l'élargissement de la porte de la cuisine, réalisé pour une personne en chaise roulante deviendra définitif car sa plus-value d'usage s'étend aux autres occupantes et occupants de l'appartement. Par contre si un agencement est prothétique et compense la déficience particulière à cette même personne, il sera réversible. Si l'on dépose un meuble sous le plan de travail de la cuisine pour dégager l'accès à l'évier, si dans la salle de bains, on dépose une baignoire pour la remplacer par une douche à l'italienne, il sera possible de reposer le meuble sous l'évier ou la baignoire à l'emplacement de la douche au moment du départ de la personne en fauteuil roulant, si nécessaire.

Le descriptif ci-dessous a été établi à partir d'observations faites en collaboration avec Hans Peter Graf, gérontologue, dans un choix d'appartements représentatifs des typologies présentes dans le contexte immobilier genevois. Il n'est de loin pas exhaustif, mais indique les obstacles principaux et les solutions simples pour y remédier.

Logements

Accès : pose d'un seuil plat ou d'une rampe pour sécuriser le franchissement de la porte palière.

Cuisine : élargissement de la porte, produit antiglisser au sol, amélioration de l'éclairage; selon les cas: réagencement en hauteur du frigidaire et du congélateur et éventuels rangements; agencements réversibles: dépose du meuble (déclipsable) sous l'évier ou le plan de travail.

Pièces : installation de télécommandes de stores

pour l'obscurcissement des fenêtres; selon les cas: pose seuils plats.

Sanitaires : élargissement de la porte, produit antiglisser au sol, amélioration de l'éclairage, pose de barres d'appui; selon les cas: dégagement sous le lavabo, recadrage du miroir et éventuellement travaux de robinetterie et écoulement.

Installations techniques : mise aux normes, sécurité, accessibilité à toutes les prises et commandes électriques.

Espaces communs de l'immeuble

Accès à l'immeuble : porte d'entrée automatique et coulissante, seuil plat, produit antiglisser au sol.

Local vélos : création de places réservées pour chaises roulantes et recharge électrique.

Locaux communs d'accès et de services : hall d'entrée, boîtes aux lettres, couloirs, escaliers, paliers d'étages, ascenseur, parking, locaux poubelles, buanderies, caves; amélioration de l'éclairage et de la signalisation, seuils plats, barres d'appui, produit antiglisser au sol, facilité d'accès aux locaux poubelles, à la buanderie, aux caves et au parking, contrôle et mise aux normes sécurité; selon les cas: aménagement rampes d'accès, installation de mains courantes, évent. chaises montantes.

Espaces publics de proximité

La réflexion devrait s'étendre à l'environnement proche, qui devrait également être adapté pour répondre aux besoins des plus vulnérables, notamment pour ce qui concerne les parcours et les accès aux équipements et commerces de proximité, dans un rayon de 250 mètres autour du domicile.

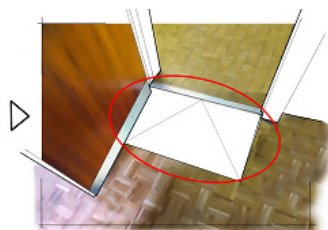
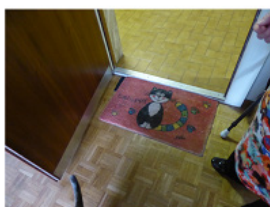
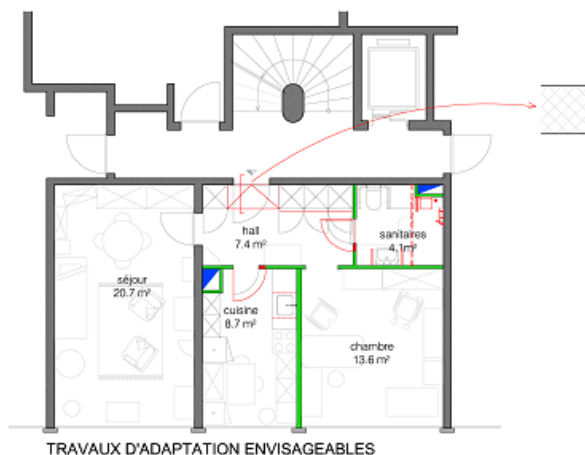
Projet d'adaptation dans le parc existant

Situé au 1^{er} étage d'un immeuble datant des années 1970, le logement est occupé par une personne ayant perdu l'usage d'une jambe. Il est composé d'un séjour, d'une cuisine laboratoire et d'une chambre. Ces espaces ainsi que les sanitaires sont distribués par un hall central. Les architectes Cyrus Mechkat et Bill Bouldin, en collaboration avec Hans Peter Graf, gérontologue, et Daniel Cheminat, ingénieur en économie de la construction, ont analysé les lieux et défini les modalités d'adaptation, en concertation avec la locataire concernée. Les travaux préconisés se sont limités aux éléments légers, aisément adaptables, sans toucher aux éléments durs (murs porteurs, gaines, menuiserie extérieure).

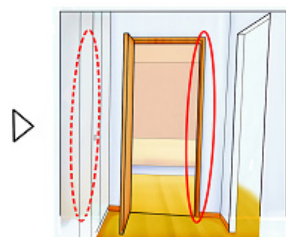
Faute de financement, ces travaux simples et peu coûteux n'ont pas été réalisés.

Projet de travaux chez une personne à mobilité réduite

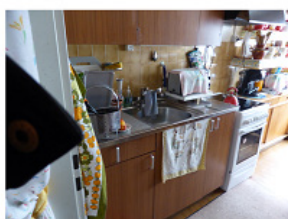
Mechkat Bouldin Architectes SA



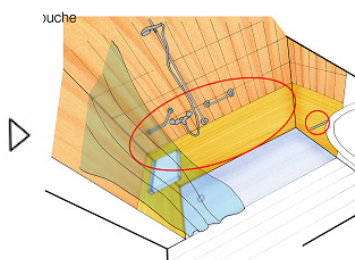
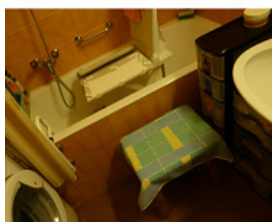
Dans le hall d'entrée de l'immeuble, le problème posé par le seuil de 3,7 cm de la porte palière difficile à franchir peut être résolu simplement par la pose d'une rampe.



Dans le logement, le déplacement en chaise roulante dans l'espace étroit du couloir pourrait être facilité par la pose de portes coulissantes pour les armoires en lieu et place de portes ouvrantes.



Dans la cuisine, l'élargissement de la porte à 80 cm et la dépose du meuble sous l'évier faciliterait l'accès en fauteuil roulant.



Dans la salle d'eau, il faudrait au minimum élargir la porte à 80 cm et poser des barres d'appui. La meilleure solution serait de déposer la baignoire et de réaliser un fond de douche à l'italienne, avec la possibilité de reposer une baignoire sur ce fond en cas de demande. L'application d'un produit antiglisse au sol et l'amélioration de l'éclairage compléterait le dispositif.

Enjeux légaux et réglementaires

Les lois qui régissent l'habitat précisent les qualités attendues d'un logement en quantifiant des surfaces minimales, en identifiant les équipements et installations à réaliser et des conditions relatives aux locataires

La construction est soumise à un vaste corpus de lois et règlements, qui s'est constitué progressivement pour améliorer les conditions de l'habitat, et couvre de multiples domaines comme les gabarits, surfaces, affectations, assainissement, sécurité, ...

Toutefois, la loi protectrice peut aussi engendrer un certain immobilisme du milieu de la construction, qui rend plus difficile l'intégration de solutions innovantes.

Bien connaître les règles du jeu légales permet d'anticiper et d'atteindre la flexibilité recherchée dans le temps. Anticiper les transformations souhaitées et mettre en place les dispositifs nécessaires pour répondre aux différentes réglementations est essentiel pour concrétiser l'objectif d'un habitat 4 générations. Par exemple une cloison phonique pour une chambre qui peut appartenir à l'un ou l'autre des appartements.

Certaines des orientations préconisées sont plus compliquées à appliquer dans le cadre actuel de la législation genevoise en matière de construction, d'installations, d'équipement, d'aménagement et de sécurité. C'est pourquoi nous avons estimé utile d'opérer un recensement de tous les articles qui, selon nous, pourraient être concernés, avec leurs références codifiées propres à la législation genevoise. Ce recensement est consultable en annexe 6. Il constitue un premier pointage vers d'éventuelles modifications réglementaires ou légales permettant de sortir du cadre dérogatoire.

Conclusion

Conclusion

L'habitat 4 générations a pour objectif de répondre à l'augmentation de l'espérance de vie, à l'évolution des modes de vie et aux enjeux environnementaux, tout en considérant l'unicité de chaque personne et situation.

L'habitat 4 générations doit être inclusif, accessible et reconnaître les différences (des relations, des situations, des usages, ...).

L'habitat 4 générations doit être malléable, permettre l'évolution et la transformation, pouvoir accueillir des mutations encore inconnues.

L'habitat 4 générations constitue un nouvel ordinaire. La flexibilité architecturale et la construction sans obstacles participent à la réalisation de ce nouvel ordinaire

- avec des typologies libres, modifiables et adaptables, reconnaissant la diversité des usages,
- en explorant les capacités de mutualisation et partage de lieux communs, la polyvalence des espaces du logement à l'immeuble, de l'immeuble à la rue,
- au sein de quartiers accueillant tous les usages, avec des espaces libres, non définis.

Pour préserver notre futur, nous devons laisser des friches et construire avec l'existant.

Prendre le parti de l'habitat 4 générations, c'est se donner les moyens de répondre aux enjeux sociaux et sociétaux actuels et à venir - vieillissement de la population, évolution des modes de vie, résilience face au changement climatique, comme nous nous sommes efforcés de le montrer dans ce rapport.

La mise en œuvre d'un nouvel ordinaire de l'habitat a déjà débuté, dans les multiples projets menés par des architectes innovants pour des maîtres d'ouvrage engagés. Nous en avons présenté quelques exemples. Mais ce nouvel ordinaire de l'habitat constitue un changement de paradigme, et pour qu'il s'impose à une plus large échelle, pour qu'il se généralise, il faudra également modifier quelques paramètres légaux et

réglementaires et, surtout, dépasser l'argument du surcoût souvent invoqué pour ne rien changer.

Enjeux économiques

Suite à l'adoption fin 2002 de la LHand, le Centre suisse «Architecture sans obstacles» a réalisé une étude qui en relativise les effets sur le coût de la construction.¹¹ L'étude faisait le constat que l'application des normes régissant l'accessibilité universelle a peu d'influence sur le coût des nouvelles constructions, un impact un peu plus élevé pour les rénovations. Elle relevait aussi que la plus grande partie des coûts imputables à la construction sans obstacles bénéficiaient à toutes et tous.

Prendre en compte les questions d'accessibilité, intégrer la flexibilité dès la phase de projet permet de maîtriser, voire de neutraliser les surcoûts tant redoutés, au profit d'une plus-value d'usage indéniable en termes de maintien à domicile, de bien-être et de prévention, que les plans financiers actuels ne permettent pas de quantifier.

Dans un premier temps, les aménagements et équipements découlant des recommandations en matière d'adaptation et de flexibilité accroîtront le coût des constructions neuves et, pour ce qui concerne les logements existants, engendreront des charges financières variables selon leur typologie. Rappelons que ce fut le cas lors de la mise en œuvre de mesures liées à l'énergie, mesures dont le coût a baissé du fait de leur généralisation et qui sont devenues partie intégrante d'un nouvel ordinaire.

Bien plus qu'une question de coûts, il faut considérer la question du transfert des charges. Les mécanismes actuels créent des silos entre les types de charges - construction, santé, social. Les budgets sociaux pourraient-ils participer au financement public ou privé du nouvel ordinaire de l'habitat ?

Sans nier le fait que la réalisation d'un habitat 4 générations peut représenter un surcoût dans un premier temps, ces coûts sont cependant sans

commune mesure avec les montants que de telles dispositions permettraient de réduire en diminuant les risques d'accident ou de maladie: les frais de séjour en hôpital ou en EMS à la charge des familles ou avec un fort impact sur les finances publiques, comme sur les coûts de santé et les primes d'assurance maladie.

Ces montants pourraient utilement financer l'habitat 4 générations, considérant que la prise en charge des personnes vulnérables au niveau de leur lieu d'habitat (logement, immeuble, quartier) est un investissement bénéfique à long terme.

Un bonus à l'équipement et à l'aménagement pour le maintien à domicile

Ce constat justifierait largement l'instauration, au niveau fédéral et/ou cantonal, d'un bonus ou d'une subvention à l'équipement et à l'aménagement certifiés en faveur des logements et des immeubles¹², dans le cadre d'une démarche globale en faveur de l'habitat 4 générations.

Non seulement un tel bonus génèrerait en soi de fortes économies, mais de surcroît, il permettrait d'assurer que les budgets des opérations puissent respecter les limites de coût propres aux différentes catégories de logement selon les législations cantonales.

De même que des critères ambitieux ont su s'imposer comme le nouvel ordinaire en matière d'énergie, la flexibilité et l'accessibilité peuvent et doivent devenir le «mode par défaut» d'un habitat pour 4 générations.

Sources et références

¹ Informations Statistiques No 13 août 2018. Office cantonal de la statistique (OCSTAT), Genève.
[ge.ch/statistique/tel/publications/2018/informations_statistiques/autres_themes/is_population_13_2018.pdf](https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2018/informations_statistiques/autres_themes/is_population_13_2018.pdf) (dernier accès 2 novembre 2020) et Pigué C., Droz Mendelzweig M., Bedin M.G.. Vivre et vieillir à domicile, entre risques vitaux et menaces existentielles. *Gérontologie et société*. No 152, vol.39. 2017.

² La Constitution fédérale stipule que « tous les êtres humains sont égaux devant la loi. » Elle précise que « nul ne doit subir de discrimination du fait notamment de son origine, de sa race, de son sexe, de son âge, de sa langue, de sa situation sociale, de son mode de vie, de ses convictions religieuses, philosophiques ou politiques ni du fait d'une déficience corporelle, mentale ou psychique. » Et indique que « la loi prévoit des mesures en vue d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes handicapées. »

La Constitution genevoise, dans son article 16 Droits des personnes handicapées garantit l'accès des personnes handicapées aux bâtiments, installations et équipements, ainsi qu'aux prestations destinées au public. Elle précise que, dans leurs rapports avec l'Etat, « les personnes handicapées ont le droit d'obtenir des informations et de communiquer sous une forme adaptée à leurs besoins et à leurs capacités. » et que la langue des signes est reconnue.

³ Selon les informations données par la Professeure Pasqualina Perrig-Chiello. prof. em. à l'Université de Berne, lors des travaux du groupe d'accompagnement « Habitat intergénérationnel » en 2023.

⁴ Office fédéral de la statistique OFS, *Portrait démographique de la Suisse*, Neuchâtel, 2022, p. 11 et *La Suisse en chiffres – Annuaire statistique 2022/2023 | 9 Construction et logement*, p. 228

⁵ https://architecturesansobstacles.ch/normes_et_publications/norme-sia-500-constructions-sans-obstacles/

⁶ Créé en 2017, le Forum Grosselin a pour mission de faire

participer le plus grand nombre au processus de transformation du périmètre PAV Grosselin et d'être ainsi une force de proposition pour la création d'un quartier durable, à travers des actions d'information, de débat et de mise en œuvre de projets. www.forumgrosselin.org

⁷ Travaux du réseau de l'habitat intergénérationnel / <https://www.generationenwohnen-beso.ch/generationenwohnen/projekte/umsetzung-gewo/>

⁸ « Mutualiser les espaces du logement : Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif ? » édité par L'Office Fédéral du Logement (OFL), <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/gemeinschaftlich-genutzte-raeume-im-wohnungsbau.html>

⁹ Flexible. Une architecture pour répondre au changement. Editions Norma, 2007

¹⁰ RACI, art. 4, al. 3 / <https://www.lexfind.ch/fe/fr/tol/31518/fr>
¹¹ https://architecturesansobstacles.ch/wp-content/uploads/2017/06/LaConstructionSansObstaclesEnChiffre_web.pdf

¹² Le canton du Valais a instauré un soutien à la construction sans obstacle gérée par le service cantonal de l'action sociale. L'aide est accordée pour la suppression des barrières architecturales pour tout bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1993 soit la date de l'entrée en vigueur de la Loi sur les droits et l'inclusion des personnes en situation de handicap du 31 janvier 1991. Pour les privés, elle correspond à 50% du coût des travaux, soit les dépenses spécifiques occasionnées par la suppression de barrières architecturales. Les coûts reconnus concernent les mesures indispensables prévues dans la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles ». <https://www.vs.ch/web/sas/soutien-et-promotion-de-la-construction-sans-obstacle>

Annexes

Annexe 1

Projet-modèle 5.6 Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève, présentation, mai 2021

Annexe 2

Les normes et réglementations relatives à l'accessibilité. Lecture de la norme SIA 500 et du RACI règlement genevois d'application de la LCI et tableau résumé des règles préconisées par la norme SIA 500, H4G, 2023

Annexe 3

Sandrine Motamed, Félicien Fleury, Quelles barrières au maintien à domicile des personnes observe-t-on en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers ? novembre 2020

Annexe 4

Association H4G et Forum Grosselin, chantier participatif Habitat 4 générations, posters de restitution, avril 2022

Annexe 5

Mechkat et Bouldin Architectes SA, L'exemple de l'EMS Butini,

Annexe 6

Jan Doret, Pointage de la législation genevoise en relation avec l'habitat 4 générations, état au 03.07.2020

Projets-modèles 2020-2024 / Changement démographique: concevoir l'habitat de demain

AH4G - Association pour l'habitat à quatre générations



Un prototype pour quatre générations: habitat évolutif à Genève



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Office fédéral du développement territorial ARE
Secrétariat d'Etat à l'économie SECO
Office fédéral de l'environnement OFEV
Office fédéral de l'agriculture OFAG
Office fédéral du logement OFL
Office fédéral de la santé publique OFSP
Office fédéral des routes OFROU
Office fédéral du sport OFSPO

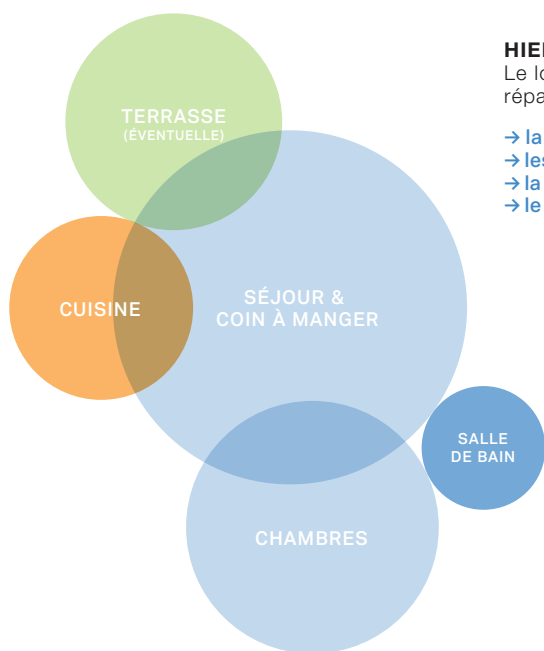


Un prototype pour quatre générations

Avec une espérance de vie toujours plus élevée, notre société compte désormais non plus trois mais quatre générations. Par ailleurs, on assiste à un changement profond et durable des modes et des parcours de vie. Il en résulte au sein et entre tous les âges des interactions qui mènent à une forme d'intergénérationnalité non plus factuelle et ségréguée mais clairement inclusive. Ces phénomènes aboutissent à un nouveau paradigme générant de profondes mutations dans la demande sociale. Dans ce contexte, comment adapter l'offre de logements à des besoins en pleine mutation ?

L'offre de logements dans le canton de Genève est notoirement en deçà des enjeux d'une société dans laquelle deux générations sur quatre sont potentiellement à la retraite. Fondée sur le fonctionnalisme et le zoning, cette offre devait répondre aux besoins de la reconstruction du monde de l'après-deuxième guerre mondiale. Mission réussie, l'offre s'est perpétuée telle qu'elle, bien au-delà des «30 Glorieuses», alors que son modèle de logements et d'urbanisme en zoning avaient cédé à l'évolution de la demande sociale.

Les effets de la pandémie du COVID-19 ont brutalement révélé et amplifié les carences du modèle obsolescent. C'est ainsi, pour prendre l'exemple du logement fonctionnaliste, que la répartition rigide des pièces va limiter la faculté des habitants à adapter de manière flexible leurs espaces de vie aux différentes phases de leur existence. Aujourd'hui, il n'est pas possible de satisfaire ces besoins sans modifier à grands frais les plans des appartements existants ou sans déroger au cadre légal régissant les nouveaux projets de construction.



HIER

Le logement existant (40-75m²) est conçu pour les activités intérieures réparties par pièces spécialisées (3 à 5) reliées par un couloir, soit :

- la petite sociabilité et le repos au salon
- les repas entre cuisine et coin à manger
- la toilette du corps en salle de bains
- le sommeil dans la/les chambres à coucher

AUJOURD'HUI

Aujourd'hui ce même logement doit intégrer nombre d'activités extérieures occupant des micro-espaces dispersés à travers toutes les pièces, soit :

- la petite sociabilité et le repos au salon
- les repas entre cuisine et coin à manger
- la toilette du corps en salle de bains
- le sommeil dans la/les chambres à coucher



- le télétravail et le travail à domicile
- la scolarité à domicile
- les soins de santé et d'âge
- divers pratiques de culture du corps
- nombre de loisirs, hobbies, cinéma, bricolage, jeux enfants avec les emplacements pour leurs rangements

Un prototype de logement multi-usages, flexible et modulable

Engagés dans un processus résolument interdisciplinaire et interprofessionnel, des praticiens de la construction, de la santé et du social aux compétences complémentaires (architecture, urbanisme, ingénierie, médecine, psychologie, handicap, législation, économie, communication, coopérative d'habitation) participent à l'étude du prototype en projet. Ils développent un concept d'habitat composé d'éléments permettant d'apporter une réponse aux défis posés par l'évolution démographique et des modes de vie. Ce prototype devra convenir aux habitants de tous les groupes d'âge, être transposable à divers types de bâtiments et mettre en évidence les synergies communes à plusieurs secteurs (santé, habitat, coûts, etc.).

Description du Projet-Modèle

L'ambition du projet-modèle H4G est d'interroger le vaste champ du changement, qu'il soit démographique, sanitaire, environnemental ou encore technologique. Son objectif est de repenser des dispositions essentielles du logement, en mettant l'accent sur l'accessibilité, la mutabilité et la réversibilité des aménagements. La plasticité recherchée devra être conçue de façon à offrir à l'ensemble de la population une plus-value d'usage à moindre coût, dans une perspective intergénérationnelle et de vivre-ensemble. Ces aménagements pourront évoluer selon les besoins de chacun, selon les modes et parcours de vie, la culture et les loisirs, l'évolution des ménages, la scolarité et le travail à domicile, les difficultés fonctionnelles liées à l'âge, les situations de handicap transitoires ou à long terme selon les soins de santé à domicile. Au-delà du logement, ces mêmes dispositions devront s'étendre aux espaces communs de l'immeuble et à l'aménagement de son périmètre, jusqu'à gagner les espaces communs du quartier, les commerces et services de proximité, les moyens de transports urbains et la ville.



Pour ce faire, une étape essentielle du projet-modèle de logement est la mise en place d'un lieu d'expérimentation et d'échanges multidisciplinaires et participatifs. Il s'agit d'un espace provisoire, ouvert au public et commun à tous les acteurs du projet: concepteurs, constructeurs et usagers. Un lieu de débats tant sur le processus que sur le projet prototype d'un logement multi-usage, sur l'élaboration de son cahier des charges, sur l'exposition de maquettes grandeur nature. Un lieu d'ancrage, de diffusion et de communication pour suivre les avancées du projet in situ ou à distance, voire y contribuer (selon les possibilités offertes par l'évolution de la situation sanitaire).

Le présent projet d'«Habitat pour quatre générations» est l'un des projets retenus dans le cadre de l'appel à Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024 lancé en 2019 par la Confédération pour tester des approches innovantes visant à améliorer la qualité de vie. Il s'inscrit dans le cinquième et dernier volet thématique de cet appel, intitulé Changement démographique: concevoir l'habitat de demain. Ce volet est placé sous la direction de l'Office fédéral du logement (OFL), avec l'appui des offices fédéraux de l'environnement (OFEV), du développement territorial (ARE) et de la santé publique (OFSP).

Processus d'un travail planifié en quatre étapes

Première étape

- Identification des problématiques récurrentes - obstacles à l'adaptabilité, modularité, mobilité, inconfort climatique, coût, qualité des matériaux, etc.
- Processus: discussions/débats avec le public, les professionnels et les groupes d'usagers. Revue de littérature.
- Rendu: liste des problématiques, hiérarchisation et sélection des critères que devra respecter le nouvel habitat en vue du cahier des charges du projet-modèle d'Habitat pour quatre générations.

Deuxième étape

- Exploration de solutions : réalisation d'une maquette échelle 1:1 d'un habitat ergonomique et évolutif issu de l'approche multisectorielle impliquant professionnels et expériences d'habitants sur quatre générations.
- Elaboration d'un premier cahier des charges.
- Processus: modification/adaptation de la maquette suite aux tests d'utilisation (visite du public et de professionnels de différents domaines)
- Rendu: mise en ligne des différents événements/débats au Hangar et mise à disposition du suivi des changements.

Troisième étape

- Proposition d'un habitat adapté aux différents parcours de vie, respectant les autres critères définis dans le cahier des charges, testé par les différents publics d'utilisateurs, de leurs proches et des prestataires de services et de soins.
- Processus: rédaction d'un programme de construction.
- Rendu: plans et détails d'exécutions (libres de droits); proposition d'adaptation des normes de construction; publication scientifique et ouverture au grand public.

Quatrième étape

- Exploration des leçons apprises (divergences et convergences entre la première et la troisième étape, utilité de l'approche participative et inclusive).
- Processus: étude du suivi des changements; discussions/débats avec le public et les professionnels.
- Rendu: publication scientifique et ouverture au grand public

Ce programme, en cours de réalisation depuis début 2020, est sujet à des modifications en fonction des restrictions imposées par la pandémie.

Participation

AH4G – Association pour l'habitat à quatre générations

Cyrus Mechkat, Bill Bouldin, Daniela Liengme, Laura Mechkat – MBLM architectes associé.e.s

Sandrine Motamed – Médecin MD-MPH

Benoît Molineaux, Uli Amos – Représentants coopératives d'habitation Equilibre

Félicien Fleury – Ingénieur télécommunications HES

Anita Frei – Architecte et urbaniste, Présidente Fondation Emile Dupont et Association H4G

Jan Doret – Architecte, Président sortant FPLC

Claude Uldry – Ingénieur civil, Ott et Uldry sàrl

Peter Haefeli – Architecte, Archiwatt sàrl

Philippe Favarger – Economiste

François Guisan – Développement durable, SEED Next generation Living

Jérôme Laederach – Psychologue et Directeur général de la fondation Ensemble, en faveur des personnes avec une déficience intellectuelle

Partenariat

Confédération Suisse

Office fédéral du développement territorial ARE

République et Canton de Genève

Département de la cohésion sociale

Département de la sécurité de l'emploi et de la santé

Département du territoire

Contact

AH4G – Association pour l'habitat à quatre générations

Rue des Vieux-Grenadiers 8, 1205 Genève

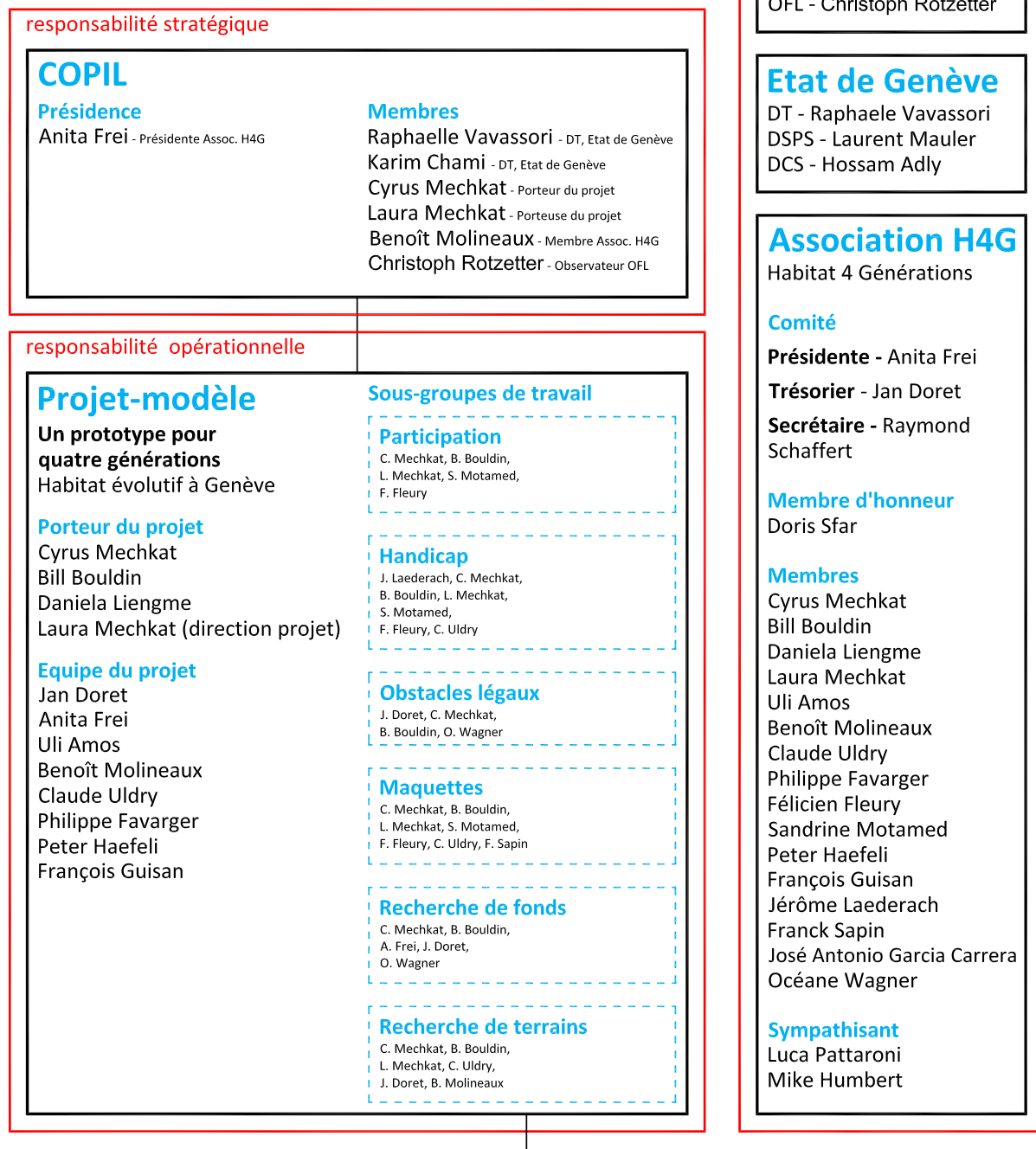
contact@ah4g.ch – 079 417 60 50

www.ah4g.ch

IBAN CH98 0900 0000 1548 3385 6

Projets-Modèles pour un développement territorial durable 2020-2024

Organigramme du projet-modèle Habitat 4 Générations



Les normes et réglementations relatives à l'accessibilité

Les Constitutions fédérale et cantonale sont fondées sur le principe que toutes les personnes sont égales en droit. La Constitution genevoise intègre parmi les droits fondamentaux un article 16 «Droits des personnes handicapées», qui précise que «l'accès des personnes handicapées aux bâtiments, installations et équipements, ainsi qu'aux prestations destinées au public, est garanti.»

L'environnement construit doit donc être accessible et l'ensemble de l'espace dit public adapté de façon à être inclusif. Le contraire viendrait à considérer que des parties du territoire peuvent séparer, discriminer et par ségrégation sociale empêcher l'égalité en droit. Dès lors, il faut considérer que construire un environnement accessible et adapté ou adaptable est réalisable. Pour cela, les projets doivent être menés par des professionnels et opérateurs compétents, disposant des connaissances nécessaires à une réalisation conforme au principe de l'égalité en droit.

La norme SIA 500

La collection des normes SIA distingue trois genres de standards. Les normes techniques réunissent les règles de l'art de bâtir, les normes contractuelles régissent les rapports entre les parties concernées, les normes servant à la compréhension soutiennent la collaboration entre les intervenants.

Dans cette collection concourant à l'art de bâtir émerge une norme singulière: la norme SIA 500, constructions sans obstacles.

La norme SIA 500 concerne les constructions à réaliser, à rénover ou faisant l'objet d'un changement d'affectation, qu'il s'agisse de constructions durables ou provisoires. La norme donne aussi des précisions sur les équipements et les aménagements extérieurs.

Si la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand), les lois et prescriptions cantonales ou communales définissent où construire sans obstacles, la norme SIA 500 explique comment construire sans obstacles. Elle définit les exigences selon la destination et l'utilisation de la construction et distingue trois catégories de

bâtiments: les constructions ouvertes au public, les constructions avec des habitations, les constructions comprenant des places de travail.

Des exigences spécifiques prévalent pour les constructions destinées aux soins et à l'hébergement des personnes, telles que les hôpitaux, les établissements médico-sociaux et de réhabilitation, les logements pour personnes âgées.

Dérogations

Dans la norme SIA, la dérogation aux prescriptions ne sont admises que si l'on prouve que les mesures prescrites puissent être réalisées d'une autre manière. Il est aussi indiqué que si certaines prescriptions de la norme ne peuvent être respectées, c'est aux autorités d'accorder des dérogations dans le cadre du principe de proportionnalité (point 0.2 de la norme SIA 500).

Le règlement d'application genevois définit des critères permettant de déroger (article 3 du RACI) Les demandes doivent être motivées.

Ces dérogations peuvent s'appliquer à des ouvrages *construits / existants*?. Les critères appliqués sont la disproportion économique, les obstacles techniques, des qualités d'usages ou spatiales compromises.

Un nouvel ouvrage ou un ouvrage existant pourraient être aussi concernés par une demande de dérogation, lorsque l'application du règlement est incompatible avec des impératifs de protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti.

La réalisation d'un habitat 4 générations implique qu'il ne devrait pas y avoir de dérogation possible à l'obligation de construire accessible et adapté ou adaptable, conformément à l'esprit de la loi.

Dérogations dans les ouvrages existants

Lors de travaux d'entretien, de rénovation ou de transformation d'ouvrages existants courants, il s'agit de considérer plusieurs aspects.

En priorité l'accessibilité jusqu'au logement. C'est-à-dire construire sans obstacles et avec des équipements permettant de se déplacer de manière au-

tonome. L'analyse ou le diagnostic de la situation existante est un préalable au projet. Pour atteindre des conditions d'accessibilité minimales, les prescriptions normatives informent quelles dimensions inférieures au standard peuvent être appliquées. La compréhension des attendus permet aussi de rénover sans ajouter de nouvelles contraintes à l'accessibilité tout en autorisant une possible mise en conformité lors d'une intervention plus importante.

Concernant l'usage et l'adaptation des espaces de vie, l'analyse ou le diagnostic de la situation existante est également nécessaire pour définir les transformations à réaliser dans le cadre du projet. Même si l'accessibilité *jusqu'au logement (?)* n'est pas réalisée, les différents espaces de vie doivent être conformes à la norme et permettre un usage autonome du logement même si l'accès n'est possible qu'avec une aide.

Règles

La norme SIA 500 précise au travers des termes spécifiques les attendus constructifs optimaux pour une construction répondant aux principes d'une construction sans obstacles. Elle définit :

Les règles dites impératives : il s'agit de conditions ou dimensions obligatoires pour réaliser une construction sans obstacles. *Par exemple, des portes sans seuils.*

Les règles dites impératives mais dérogatoires : il s'agit de conditions ou dimensions obligatoires mais dont la réalisation peut ne pas être entière si elle respecte la règle dite sous réserve. *Par exemple, une largeur de couloir de 120 cm.*

Les règles dites de préférence : il s'agit des conditions ou dimensions optimales plus en faveur des personnes à mobilité réduite. *Par exemple, des portes sans ressaut.*

Les règles dites admis : il s'agit de l'ensemble des conditions ou dimensions qui permettent de ne pas réaliser l'accessibilité si une adaptation ultérieure peut être réalisée; ou encore des dérogations aux règles obligatoires lorsque le contexte ou la situation le permettent. *Par exemple, un ressaut de 25 mm.*

Les règles dites sous réserve : il s'agit des conditions ou dimensions dérogeant aux règles impératives car,

dans le cadre d'une contrainte existante, elles permettent de construire sans obstacle malgré une qualité d'accessibilité moindre, voire défavorable ou demandant une aide de tiers. *Par exemple, une largeur du couloir inférieure à 1,2 m si le cumul de la largeur du couloir et de la largeur d'un accès latéral est supérieur ou égal à 2 m.*

Quelques définitions

Dans son article 1, la convention relative aux droits des personnes handicapées (CDPH), ratifiée par la Suisse en mai 2014, définit la notion de handicap comme suit: «Par personnes handicapées on entend des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.»

L'OMS, de son côté, a élaboré une classification dite du Fonctionnement, du Handicap et de la Santé (CIF) basée sur la définition suivante: «Le fonctionnement et le handicap sont des concepts multidimensionnels qui permettent de mettre en avant l'interaction dynamique entre plusieurs composantes:

- Les fonctions organiques et les structures anatomiques des individus
- Les activités que font les individus et les domaines de la vie auxquels ils participent
- Les facteurs environnementaux qui influencent leur participation
- Les facteurs personnels

La CIF ne classe pas les individus mais bien leur fonctionnement. Elle est structurée en plusieurs classifications hiérarchiques constituées de catégories. Chaque catégorie étant formulée de manière neutre, il est nécessaire de recourir à des codes qualificatifs pour décrire, selon les cas, les déficiences, les limitations d'activité, les restrictions de participation, les obstacles ou les facilitateurs environnementaux observés.

Ces définitions internationalement reconnues soulignent le caractère multifactoriel du handicap (notions organiques, fonctionnelles, environnementales et personnelles).

Accessibilité et adaptabilité dans la législation genevoise

La construction de logements à Genève est définie par plusieurs lois, notamment:

- la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et son règlement d'application (RGL),
- la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et son règlement d'application (RACI).

La LGL instaure un contrôle sur les logements construits par l'État ou avec son aide. Son règlement d'exécution définit d'une part ce que comporte un logement, les équipements communs nécessaires, d'autre part les droits et devoirs des locataires, avec le taux d'occupation attendu pour chaque catégorie de logement. Le RGL met ainsi en relation le nombre de pièces, les surfaces minimums et le nombre moyen d'occupants. Il définit aussi les équipements que doit comporter un bâtiment et un logement tels que le nombre de salles d'eau (qui ne sont pas comptées comme des pièces).

La LCI définit les différentes zones d'affectation. Concernant l'habitat, elle fixe les conditions d'exécution tel que vide d'étage, vues croisées, dimensions des escaliers, ventilations, conditions d'habitabilité, éclairage... et les conditions de l'autorisation de construire.

Article 109 LCI et RACI

La mise à jour de l'article 109 de la Loi sur les constructions et installations diverses, entrée en vigueur en janvier 2019, concerne l'accessibilité des constructions et installations et l'adaptabilité des logements. Il est la transcription cantonale de la loi fédérale (LHand). Il précise que «les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer» et concerne «les nouvelles constructions et les transformations et rénovations importantes.». Les conditions de réalisation sont fixées dans un règlement d'application spécifique entré en vigueur le 1^{er} avril 2020.

Par rapport au droit fédéral, la loi genevoise et son règlement d'application sont plus favorables aux personnes handicapées. Elle prévoit que toutes les catégories d'ouvrages doivent être accessibles, étendant

la catégorie « constructions et installations ouvertes au public » à toute activité. Elle stipule que les bâtiments d'activité doivent être adaptés sans exception dès une place de travail, là où la LHand détermine un seuil de 50 places de travail par bâtiment. Les logements doivent être accessibles et adaptables dès deux logements par entrée, alors que le seuil de la LHand pour les habitations collectives se situe à huit logements.

L'article de loi et son règlement d'application ont fait l'objet d'un dialogue soutenu entre les autorités cantonales, la Fédération des architectes et ingénieurs et l'Association HAU, association pour une cité sans obstacles.

Le RACI – règlement d'application de l'article 109 LCI – a été rédigé spécifiquement pour le Canton de Genève. Il demande à vérifier les dimensions par l'usage, mais reste lacunaire sur bon nombre de points que l'on retrouve dans la norme SIA 500 – construction sans obstacles.

Une dérogation aux principes d'accessibilité et d'utilisation peut être demandée, et accordée par l'autorité délivrant les autorisations de construire.

Les dérogations peuvent être accordées si :

- les mesures sont disproportionnées par rapport à leur coût et leur utilité,
- se heurtent à des obstacles techniques trop importants,
- sont incompatibles avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature et du patrimoine bâti,
- sont de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatial d'un logement alors que sont utilisées par des personnes en situation de handicap demeure possible.

On peut légitimement considérer que ces motifs dérogatoires ne sont applicables qu'aux ouvrages existants.

Pour les transformations ou rénovations importantes de constructions ou installations existantes, le principe de proportionnalité s'impose : « par mesures proportionnées, on entend notamment celles ne dépassant pas 5% de la valeur d'assurance du bâtiment ou de la valeur à neuf de l'installation, ou 20% des frais de rénovation. »

En effet la dérogation décrite dans le droit cantonal est à lire comme l'interprétation du principe de proportionnalité inscrit dans le droit fédéral et s'appliquant uniquement dans le cadre de l'élimination de

l'inégalité.

Alors que l'article 0.2.1 de la norme SIA 500 sur les conditions dérogatoires indique que les « dérogations aux prescriptions (...) sont admises pour autant que l'on prouve que les mesures prescrites puissent être réalisées d'une autre manière », l'article 0.2.2 précise que c'est uniquement « dans le cas où dans un projet les prescriptions ne puissent être respectées qu'il appartient aux autorités d'accorder des dérogations dans le cadre du principe de proportionnalité ».

Norme SIA 500 – catégorie III constructions comprenant des logements

Résumé établi par H4G des règles et dérogations prévues

ARTICLE	DESIGNATION	IMPERATIF ou DE PREFERENCE	ADMIS ou SOUS RESERVE
9	Accès au logement		
9.1	Principes		
9.1.1 - C2	Accès aux portes palières	<u>Impératif</u> : • Ni marches ni seuils	
9.1.2	Accès avec différences de niveau		<u>Sous réserve</u> : • Rampes
9.1.3	Accès aux étages, si un étage entier est accessible sans marche : conditions d'accès aux autres étages		<u>Admis</u> : • Escalier. Mais appliquer le principe d'adaptabilité soit : s'assurer qu'un équipement puisse être installé ultérieurement (ascenseur, plateforme, monte escalier)
9.1.4 - C1	Logement sur plusieurs niveaux	<u>Impératif</u> : • Niveau du séjour accessible sans marche avec au minimum la cuisine et un WC conforme 10.2.2	
9.2	Portes passages		
9.2.1	Largeur utile minimale de tous les passages	<u>Impératif</u> : • 0,80 m	
9.2.2	Portes et passages	<u>Impératif</u> : • Sans seuils <u>De préférence</u> : • Sans ressaut	<u>Admis</u> : • Ressaut de 25 mm • Seuils bombés
9.2.3 - C1	Espace libre devant les portes d'entrée, palières, accès au garage, côté poignée	<u>Impératif</u> : • Minimum de 20 cm <u>De préférence</u> : • 60 cm	<u>Admis</u> : • Largeur minimale de 20 cm si cette largeur + la profondeur de dégagement : min. 120 cm
9.3	Chemins, couloirs		
9.3.1	Largeur	<u>Impératif mais dérogatoire sous condition (9.3.2):</u> • 120 cm	
9.3.2 - C1	Conditions pour des couloirs de largeur inférieure entre 100 et 120 cm		<u>Admis</u> : • Pour les chemins et couloirs droits et sans accès latéraux <u>Sous-réserve</u> : • Lorsque largeur utile de passage plus largeur du couloir est >ou = 200 cm
9.3.3	Surface de manœuvre	<u>Impératif</u> : • Au moins un espace de manœuvre. • Dimensions : 140 x 170 cm	
9.3.4	Eléments de construction	<u>Impératif</u> :	

		• Indiquer par des moyens visuels et tactiles les obstacles, émergences • Pose d'une barrière pour les obstacles dont l'arête inférieure se situe à 30 cm au-dessus du sol	
9.3.5	Barrières	<u>Impératif</u> <u>Valeur de référence :</u> • Hauteur de sécurité : 100 cm • Socle de 3 cm ou traverse à 30 cm maximum pour être repérable tactilement	<u>Non admis :</u> • Chaines, corde ou ruban au lieu des traverses
9.3.6	Marches	<u>Impératif :</u> • Marches clairement repérables <u>De préférence :</u> • Bande de 4 à 5 cm sur le nez de marche et se détachant des surfaces adjacentes	
9.4	Rampes		
9.4.1	Pente	<u>Impératif mais dérogatoire :</u> • 6% au maximum	<u>Sous réserve :</u> • Jusqu'à 12 %
9.4.2	Largeur	<u>Impératif mais dérogatoire :</u> • 120 cm	<u>Sous réserve :</u> • 100 cm de largeur si la hauteur de dénivelé est inférieure à 40 cm - Une bordure de 10 cm est alors nécessaire
9.4.3 – C1	Paliers, espace libre	<u>Impératif :</u> • Longueur minimum 140 cm • Surface minimale en cas de changement de plus de 45° : 140 x 140 cm • Dans le cas d'un empiètement de cette surface par une porte, l'article 9.2.3 doit être respecté	
RACI – 6	Pente (alinéa 1)	• Aussi faible que possible, ne jamais dépasser 6%	<u>Admis :</u> • Pente de 9% si longueur totale de 10 m • Pente de 12% si longueur totale de 5 m
	Main-courante (al. 3)	• Main-courante à hauteur de 100 cm • Si largeur de rampe supérieure à 150 cm : deux mains-courantes obligatoires	
9.5	Ascenseurs		
9.5.1 – C1	Distance entre portes des ascenseurs et marche d'arrivée	<u>Impératif :</u> • Si marche d'arrivée latérale D = 60 cm • Si marche d'arrivée vis-à-vis D = 140 cm	
9.5.2	Dimensions minimales de la cabine	<u>Impératif mais dérogatoire :</u> • Largeur : 110 cm	<u>Sous réserve :</u> • Largeur : 100 cm

		• Profondeur : 140 cm	• Profondeur : 125 cm
9.6	Eléments de commande		
9.6.1	Disposition	<u>Impératif</u> : • Hauteur au-dessus du sol : entre 80 et 110 cm • Si disposés dans une niche : retrait maximum : 25 cm <u>Impératif mais dérogatoire</u> : • Espace minimal libre de chaque côté de l'élément de commande : 70 cm	<u>Sous réserve</u> : • Espace libre minimum d'un seul côté de l'élément • Largeur sans modification
9.6.2	Eléments de commande à l'intérieur des cabines d'ascenseurs	<u>Impératif</u> : • Conformés à la norme SN EN 81-70	
9.6.3	Portes d'entrées d'immeubles commandées à distance	<u>Impératif</u> : • Déverrouillage annoncé par un signal optique et un signal acoustique • Informations transmises par un interphone aussi données visuellement	
9.7	Places de stationnements PFR		
9.7.1	Places adaptées aux FR	<u>Impératif</u> : • Pente maximale 2% • Stationnement vertical : largeur minimale 3,50 m • Stationnement parallèle : largeur minimale de 1,40 ml et longueur minimale de 8,00 ml <u>De préférence</u> : • Places protégées des intempéries • Proche de l'entrée d'immeuble adaptés au fauteuil roulants	
9.7.2 – C2	Places de stationnement PFR	<u>Impératif</u> : • 1 place par 25 logements	
9.7.3 – C2	Places PFR visiteurs	<u>Impératif</u> : • Au moins une place de stationnement visiteur	
10	Logements, locaux annexes		
10.1	Généralités		
10.1.1 – C1	Surfaces utiles	<u>Impératif</u> : Ni marches, ni ressauts	
10.1.2	Logements sur plusieurs niveaux	<u>Impératif</u> : • Largeur d'escalier permettant l'accueil ultérieur d'un monte-escalier Largeur minimale	

		• 100 cm pour un escalier droit • 110 cm pour un escalier tournant Hauteur libre • 210 cm minimum	
10.1.4	Portes balcons ou terrasses		<u>Admis :</u> • Seuils de 25 mm si indispensables du point de vue constructif • Si la hauteur du ressaut est supérieure à l'extérieur prévoir l'adaptation ultérieure (en particulier : hauteur des gardes corps)
10.2	Locaux sanitaires		
10.2.1 – C1	Salle de bains / douches adaptables	<u>Impératif :</u> • Surface utile minimale = 3,8 m² • Petits appartements ne comprenant qu'une douche et un WC : 3,60 m² • Aucune dimension inférieure à 170 cm <u>De préférence :</u> • Distance entre l'angle du local et l'axe de la cuvette : 45 cm	
10.2.2	Accès à la cuvette de WC	<u>Impératif :</u> • Aucune largeur inférieure à 120 cm • Espace libre devant la cuvette 80 x 120 cm <u>De préférence :</u> • Ces exigences doivent être satisfaites dans le local décrit en 10.2.1	
10.2.3	Logements comportant plusieurs niveaux	<u>Impératif :</u> • Local décrit en 10.2.2 doit être situé au niveau du séjour	
10.2.4	Portes battantes	<u>De préférence :</u> • Ouverture vers l'extérieur	
10.2.5	Sol de douche	<u>De préférence :</u> • Affleuré au sol et sans rebord	
RACI / a.15	WC avec lavabo	• 140 x 170 cm	<u>Admis :</u> • Largeur de 120 cm si le WC jouxte une salle d'eau, cloison de séparation libre d'installations, qui peut être supprimée en cas de besoin
	Douche avec lavabo	• 165 x 180 cm	
	WC, douche, lavabo	• 180 x 180 cm	
	WC, baignoire, lavabo	• 225 x 170 cm	

10.3	Cuisine		
10.3.1	Cuisine à un front ou en L	<u>Impératif</u> : Espace libre devant l'évier et la cuisinière : 1,40 m x 1,70 m	
	Cuisine à deux fronts	<u>Impératif</u> : Distance minimale entre fronts : 120 cm	
10.3.2	Plan de travail	<u>Impératif</u> : Entre évier et cuisinière : 25 cm minimum, 90 cm maximum	
10.3.3	Plan de travail accessible en FR – A PREVOIR	<u>Impératif (espace à prévoir)</u> : Plan de travail de 60 x 110 cm minimum	
10.4	Chambres		
10.4	Chambres	<u>Impératif</u> : - Largeur minimale : 300 cm - Surface minimale : 14 m²	
10.5	Débarras, buanderies		
10.5.1	Débarras extérieurs aux logements	<u>Impératif</u> : - Accessibles <u>Valeur de référence</u> : ¼ des débarras doivent être accessibles	
10.5.2	Buanderie collective	<u>Impératif mais dérogatoire</u> : Accessible	<u>Condition de la dérogation</u> : Doit pouvoir être rendue accessible
10.5.3	Lave-linge et sèche-linge	<u>Impératif mais dérogatoire</u> : Espace libre de 1,4 m x 1,4 m	<u>Condition de la dérogation</u> : Doit pouvoir être aménagé selon le principe de l'adaptabilité.

Quelles barrières au maintien à domicile des personnes observe-t-on en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers ?

Entretiens menés pour l'association AH4G, en charge du projet-modèle, auprès de professionnels de la santé, de proches aidants, de patients, menés jusqu'à saturation de l'information (41 entretiens).

Auteurs

Sandrine Motamed, MD, MPH
Médecin, Centre médical du Grand-Saconnex
Directrice, Association genevoise pour le développement communautaire
Maître d'enseignement et de recherche, Institut de santé globale, Université de Genève

Félicien Fleury
Ingénieur en communication, fondateur de NGSSENS
Chef de projet, Association genevoise pour le développement communautaire
Membre du comité de l'association HabitatDurable Suisse romande

Contexte

Des travaux effectués dans le cadre des Nations-Unies ont proposé d'intégrer la notion de vieillissement dans toutes les politiques publiques avec comme objectif d'aller vers une société pour tous les âges.^{1,2} En effet, l'âge n'est pas un problème en soi, seules les limitations fonctionnelles (marcher, entendre, se souvenir, etc.) le sont. Elles peuvent toucher tous les âges de la vie, même si elles sont surreprésentées dans la population dite « des seniors ».³ C'est au niveau des communes et des quartiers que devrait s'ancrer le concept d'une telle société, car c'est l'échelle où se focalisent les besoins liés à la qualité de vie (logement, mobilité, environnement, lien social, etc.).⁴ La société actuelle confine les différentes générations dans des lieux de vie dédiés (crèches, écoles, maisons de retraite, bureaux, etc.). Le lien social s'en trouve donc affaibli et les générations évoluent de plus en plus sur des voies distinctes. La connaissance et la reconnaissance mutuelles s'étiolent.^{5,6} A ce défi social s'ajoute le défi démographique. Environ 25'000 personnes de 80 ans et plus vivent aujourd'hui à Genève, ce qui représente plus de 5% de la population.⁷ On estime que 80% d'entre elles vivent à domicile. L'état de santé de cette population est donc plus influencé par la qualité des « déterminants sociaux », que par la contribution du système de soins.⁸

Les fonctionnalités d'un habitat doivent être en phase avec les fonctionnalités des individus. Les besoins et les évolutions étant multiples, la construction d'un habitat polyvalent et évolutif nous semble essentielle. C'est dans ce contexte que s'inscrit notre étude, destinée à nourrir le cahier des charges de la maquette d'un habitat pour quatre générations.⁹

Méthode

L'enquête est basée sur la littérature et des entretiens auprès de professionnels orientés santé et médecine (médecin, infirmier, aide à domicile, ergothérapeute, physiothérapeute), ainsi que des patients de 14 à 85 ans et leurs familles fréquentant un cabinet de médecine de premier recours à Genève (période du 15 août au 31 octobre 2020). A chaque patient, il a été proposé un entretien téléphonique planifié et centré sur la question de recherche ci-dessus. Au total, 41 entretiens ont été colligés de manière anonyme. Tous ont contribué à identifier les principales

barrières au maintien à domicile des personnes en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers. L'information récoltée a été réunie et organisée sous forme d'une seule arborescence des problématiques en fonction des différents espaces de vie. L'étude n'a pas pour but d'étudier le lien entre les caractéristiques socio-économiques et sanitaires des personnes et les problèmes identifiées par chacune d'entre elles. Les données recueillies servent à présenter une vision globale des difficultés rencontrées et de contribuer ainsi à la rédaction du cahier des charges de la maquette du projet-modèle répondant aux besoins du plus grand nombre.

Résultats

Voir arborescence « Quelles barrières au maintien à domicile des personnes observe-t-on en lien avec l'accès au logement, les déplacements au sein du logement, les activités de la vie quotidienne avec ou sans l'aide de tiers ? ».

Discussion des résultats

La conception et parfois l'état actuel des bâtiments à Genève montre que la gestion de la mobilité aux seuils et à l'intérieur des immeubles, ainsi qu'au sein des appartements est souvent source de difficultés pour les usagers. On relève que les seuils, les marches, les rampes de fortes déclivités, les lourdes portes d'entrée et d'ascenseur, l'absence de mains courantes ou alors mal positionnées, les surfaces d'ascenseurs insuffisantes, les sols glissants, les espaces communs mal éclairés, les salles de bains, sont inadaptées aux problèmes de mobilité. Ces obstacles peuvent être la cause d'accidents, voire du déménagement des personnes concernées. En termes de nombre, il s'agit essentiellement d'ânés. Le coût d'un déménagement vers des structures « mieux adaptées » présente un impact économique et social majeur tant sur l'individu que sur la société. Il ne s'agit pourtant que de contraintes architecturales. Il faut démontrer que faire pour bien faire n'est pas plus cher, et que les normes et les lois peuvent et doivent être discutées par les professionnels quand elles interfèrent avec les besoins. Les besoins changeant au fil des décennies, l'adaptabilité des volumes du logement avec l'évolution de la famille est un autre critère essentiel de la qualité de l'habitat. Les enfants demandent à être plus indépendants, la personne dépendante a besoin d'une présence à domicile permanente. Il faut retirer une pièce, obtenir une entrée « indépendante », voire trouver un logement plus grand. Des personnes vivent, sans forcément le souhaiter, dans un espace surdimensionné, alors que d'autres ne trouvent pas de logement de taille satisfaisante. Cette adaptabilité des volumes peut offrir une partie des réponses aux besoins en matière de logements supplémentaires.

Concernant l'usage des pièces d'habitation, les besoins des familles ont évolué. Les logements sont encore souvent construits sur la base d'une pièce par fonction et les volumes y sont assujettis, alors que le coût élevé du logement et les habitudes familiales demandent plus de polyvalence. Certains nouveaux besoins liés aux loisirs, au télétravail, etc., apparaissent et ne sont pas toujours couverts spontanément. Où mener des activités créatrices, de bricolage, faire de la musique ? Où s'installer sereinement un jour pour travailler ? Finalement, l'absence de chambres d'amis prêterite les visites de tiers. La mise à disposition de logements supplémentaires à partager au sein d'un immeuble est un besoin clairement exprimé actuellement.

Commentaire

De nombreuses études internationales montrent que la mobilisation des ressources individuelles des personnes en termes d'intervention sur leurs environnements et sur leurs modes de vie est propice à la santé (participation communautaire, *empowerment*).^{10,11,12,13} Ainsi, permettre aux personnes d'intervenir en permanence au sein de leurs logements afin que celui-ci s'adapte à l'évolution de leurs besoins va dans ce sens. De plus, la capacité de faire vivre ensemble plusieurs générations, devrait être fondatrice d'un nouveau vécu favorisant le renforcement du lien social (intergénérationnel) à l'échelle de la vie de l'immeuble, ou du quartier. Dans un tel contexte, la capacité fonctionnelle à travers les différents âges de la vie aura plus de chance d'être préservée.

Cette enquête représente une vision centrée sur l'usager. Il n'est pas forcément propriétaire et ne tient pas compte dans ses observations des capacités de mise en œuvre de ses souhaits, en lien avec la législation qui définit les caractéristiques d'un espace d'habitation, son coût à la location, la fiscalité de l'objet et de son entretien, c'est-à-dire globalement la rentabilité. C'est la raison pour laquelle l'approche du projet-modèle *un prototype pour quatre générations* propose une vision multidisciplinaire qui doit permet d'intégrer l'ensemble de ces différents points de vue.

Références non exhaustives

¹ Plan d'action international de Madrid sur le vieillissement (MIPAA, 2002). Organisation des Nations Unies.

URL : www.un.org/development/desa/ageing/madrid-plan-of-action-and-its-implementation.html (dernier accès 2 novembre 2020)

² La Troisième Commission examine le phénomène du vieillissement de la population et se mobilise en faveur des jeunes. Couverture des réunions. Assemblée Générale des Nations Unies. 1 octobre 2019.

URL : <https://www.un.org/press/fr/2019/agshc4258.doc.htm> (dernier accès 2 novembre 2020)

³ Notari L., Delgrande Jordan M.. La santé des personnes âgées de 60 ans et plus vivant dans les ménages privés. Une analyse des données de l'Enquête suisse sur la santé 2007 (Rapport de recherche No59). 2012. Lausanne : Addiction Suisse.

ISBN 978-2-88183-146-1

URL : www.suchtschweiz.ch/fileadmin/user_upload/DocUpload/RR_59.pdf (dernier accès 2 novembre 2020)

⁴ Les déterminants sociaux de la santé : les faits / sous la direction de Richard Wilkinson et de Michael Marmot, 2e éd. 2004. Copenhague : OMS Bureau régional de l'Europe.

URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/107343> (dernier accès 2 novembre 2020)

ISBN 9789289023702

⁵ Genève, ville amie des aînés. Résultats de l'enquête menée dans le cadre du projet « Villes amies des aînés » de l'Organisation mondiale de la Santé. 2014. Ville de Genève et Organisation Mondiale de la Santé.

URL : www.geneve.ch/sites/default/files/fileadmin/public/Departement_5/Publications/Ville-amie-aines-ville-geneve.pdf (dernier accès 2 novembre 2020)

⁶ Janin A. Les Relations entre générations hors de la famille. Une enquête menée auprès de Genevois âgés de 16 à 24 ans. Mémoire de Bachelor. 2011. Université de Genève.

URL : <https://www.unige.ch/sciences-societe/socio/files/7514/0533/6133/janin.pdf> (dernier accès 2 novembre 2020)

⁷ Informations Statistiques No 13 août 2018. Département des finances et des ressources humaines. Office cantonal de la statistique (OCSTAT).

URL : www.ge.ch/statistique/tel/publications/2018/informations_statistiques/autres_themes/is_population_13_2018.pdf (dernier accès 2 novembre 2020)

⁸ Piguet C., Droz Mendelzweig M., Bedin M.G.. Vivre et vieillir à domicile, entre risques vitaux et menaces existentielles. Gérontologie et société. No 152, vol.39. 2017.

DOI: 10.3917/g1.152.0093

URL : www.hes-so.ch/data/documents/Article-Vivre-et-vieillir-a-domicile-Gerontologie-et-societe-2017-8061.pdf (dernier accès 2 novembre 2020)

⁹ Recherche dans le cadre des projets-modèles 2020-2024 de la Confédération : changement démographique : concevoir l'habitat de demain : un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève.

URL : <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/programmes-et-projets/projets-modeles-pour-un-developpement-territorial-durable/2020-2024/changement-demographique-concevoir-lhabitat-de-demain/un-prototype-pour-quatre-generations-habitat-evolutif-a-geneve.html> (dernier accès 4 novembre 2020)

¹⁰ MacQueen K. M., and al. What is community? An evidence-based definition for participatory public health. American Journal of Public Health. December 2001, Vol 91, No 12:1929-1938.

URL : <https://ajph.aphapublications.org/doi/10.2105/AJPH.91.12.1929> (dernier accès 5 novembre 2020)

¹¹ WHO. Alma Ata Declaration. International Conference on Primary Health Care, Alma-Ata, USSR, 6-12 September 1978.

URL : www.who.int/hpr/NPH/docs/declaration_almaata.pdf (dernier accès 5 novembre 2020)

Recherche dans le cadre des projets-modèles 2020-2024 de la Confédération : changement démographique : 4 concevoir l'habitat de demain : un prototype pour quatre générations : habitat évolutif à Genève.

S. Motamed et F. Fleury 9.11.2020

¹² Wallerstein, N. What is the evidence on effectiveness of empowerment to improve health? 2006 Copenhagen: WHO Regional Office for Europe.

URL : https://www.euro.who.int/_data/assets/pdf_file/0010/74656/E88086.pdf (dernier accès 5 novembre 2020)

¹³ CSDH (2008). Closing the gap in a generation: health equity through action on the social determinants of health. Final Report of the Commission on Social Determinants of Health. Geneva, World Health Organization.

URL : <https://www.who.int/publications/i/item/WHO-IER-CSDH-08.1> (dernier accès 5 novembre 2020)



Chantier participatif Habitat 4 Générations

Restitution

3 ateliers participatifs

Imaginons ensemble l'habitat de demain !

octobre 2021 à avril 2022

AH 4G ASSOCIATION POUR L'HABITAT À QUATRE GÉNÉRATIONS

FORUM Grosselin

Renseignements : info@forumgrosselin.org
www.forumgrosselin.org

Nicolas Vaechter

IMAGINONS ENSEMBLE L'HABITAT DE DEMAIN !

Chantier participatif sur l'habitat pour 4 générations

1. LA THÉMATIQUE

L'espérance de vie augmente. Les baby-boomers deviennent des papy- et mammy-boomers. Le taux de natalité baisse. Autant de facteurs qui, cumulés, font et feront monter considérablement la proportion de seniors en Suisse au cours des prochaines décennies.

Cette transformation démographique marque le passage d'une société de trois générations à une société de quatre générations, dont deux générations à la retraite. Un phénomène d'envergure inédite dans l'histoire de l'humanité.

Chaque personne est unique : différences culturelles et générationnelles, éventuelles incapacités, etc. Et pour chaque personne, les besoins au niveau du logement évoluent en fonction de sa trajectoire de vie propre.

Tous ces changements s'accompagnent d'une évolution plus globale des modes de vie, qui transforme l'habitat en général et l'usage des logements en particulier.

La crise climatique, avec l'amenuisement des ressources et l'augmentation de la population, constitue un autre facteur inédit dans l'histoire de l'humanité et influence également notre façon d'habiter.

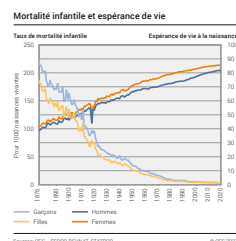
La crise sanitaire a révélé des besoins nouveaux, avec une exigence d'innovation pour le travail à domicile, l'école à distance, le loisir chez soi, les nouveaux soins, le partage et le vivre ensemble, et bien d'autres encore.

Toutes ces grandes mutations appellent à repenser l'habitat à l'échelle de la ville, du quartier, de l'immeuble, du logement.

Le chantier propose de partir de notre expertise personnelle, de nos besoins et nos désirs, toutes générations confondues, en prenant en compte les fragilités et vulnérabilités de chacun.e pour imaginer des dispositifs et aménagements susceptibles d'apporter un gain qualitatif à l'ensemble de la population. Appliqués à plus large échelle, pour toutes et tous, ils pourraient devenir un nouvel ordinaire !



Le bus surbaissé, un nouvel ordinaire



2. LES DEUX ASSOCIATIONS PARTENAIRES

Le Forum Grosselin



Créé en 2017, le **Forum Grosselin** a pour but de faire participer le plus grand nombre au processus de transformation du périmètre PAV Grosselin. L'association **place les citoyen.ne.s au cœur de son activité au sein du quartier**, en développant de multiples collaborations entre toutes les parties prenantes de ce projet d'envergure. Une des missions du Forum Grosselin est de contribuer à la réflexion et à l'émergence d'un quartier participatif et durable à travers des actions d'information, de débat et de mise en œuvre de projets.

Les principes qui guident les actions de l'association sont :

- la réduction de l'empreinte environnementale du quartier,
- le recours privilégié à des solutions « low tech »,
- le soutien aux initiatives qui favorisent la vie de quartier et promeuvent l'innovation sociale et économique,
- l'encouragement des initiatives citoyennes et la gestion participative.

forumgrosselin.org

3. LE CHANTIER PARTICIPATIF

Le chantier participatif fait partie d'un processus plus large mené par l'association H4G autour d'un logement adapté aux quatre générations, qui comprend entre autres la construction d'une maquette pour tester des solutions architecturales et la conception d'un cahier des charges pour un nouvel ordinaire de l'habitat.

Le chantier participatif s'est déroulé de septembre 2021 à avril 2022, en 5 étapes :

- le 18 septembre 2021, séance d'ouverture
- le 16 octobre 2021, atelier 1 - manière d'habiter / logement & immeuble
- le 13 novembre 2021, atelier 2 - manière d'habiter / quartier & ville
- le 4 décembre 2021, atelier 3 - élaborer les objectifs partagés de l'habitat de demain
- le 2 avril 2022, séance de restitution

Les ateliers ont réuni 68 participant.e.s d'horizons et d'âges divers.

L'ensemble de la démarche fait l'objet d'un rapport.

H4G et Forum Grosselin

Document de travail - 2 avril 2022

L'association Habitat pour 4 générations



L'association **H4G**, créée en 2020, forme une équipe engagée dans un processus résolument interdisciplinaire et interprofessionnel. Elle est composée de praticiens de la construction, de la santé et du social aux compétences complémentaires (architecture, urbanisme, ingénierie, médecine, psychologie, handicap, législation, économie, communication, coopérative d'habitation). Elle porte le projet d'« Habitat pour quatre générations », retenu par la Confédération.

Au-delà du modèle dépassé du zoning des villes, quartiers et logements, le H4G cherche à promouvoir un nouvel ordinaire visant l'amélioration de la qualité de vie et l'accessibilité des lieux, en réponse à l'évolution démographique de la population et aux désirs partagés par les groupes d'âge, soit des dispositions transposables à d'autres parcs de bâtiments, dont les logements, bureaux et ateliers, en mettant en évidence les synergies communes auprès des différents acteurs impliqués.

4. LES PARTICIPANT.E.S

Liste des participant.e.s

Adriana, Alain, Aleth, Anne-Virginie, Audrey, Ayman, Barbara, Benoît, Charles, Charlotte, Christian, Christiane, Claude, Corinne, David, Denise, Dominique, Dorine, Doris, Elias, Emmanuelle, Elodie, Félícia, Floriane, Gertrud, Hans Peter, Hélène, Hossein, Ivan, Irina, Jean-Daniel, Jérôme, Juan, Julie, Laurence, Liala, Liza, Louise, Luigi, Marie, Marie-Ange, Marie-Claude, Martine, Maude, Maurice, Melina, Michel, Mouna, Neily, Noé, Philippe, Polly, Ralph, Rosita, Said, Sara, Saskia, Sophie, Sylvain, Tania, Thimothée, Valérie, Vessela, Zachary, Zita

Leur professions ou activités

Collégienne, architecte, comédienne, enseignante retraitée, ingénieur en environnement, secrétaire association, fonctionnaire, entrepreneur, urbaniste, artiste, étudiant, scénographe, animatrice socioculturelle, consultant en prévention communautaire, physicien, mère de famille, directeur Fondation, conseillère municipale, réalisatrice, proche aidant, journaliste, militant associatif, paysagiste, sociologue, infirmière, médecin...

Facilitateurs-trices

Anita, Bill, Cyrus, Daniela, Diego, Félicien, Felipe, Hervé, Isabelle, Jonathan, Jose, Laura, Nicolas, Pierre, Sylvain, Uli, Valérie

Séance d'ouverture

18 SEPTEMBRE 2021

Dans la grande halle de l'ancienne usine Parker, le chantier participatif a été ouvert par Monsieur Thierry Apothéloz, conseiller d'État en charge du Département de la cohésion sociale, et Madame Anne Hiltbold, maire de Carouge.

Après une mise en situation théâtrale sous forme de brèves saynètes, les participant.e.s, répartie.s en groupes, ont soulevé une série de thèmes qui structureront les discussions dans les ateliers à venir.



Considérons le logement comme un membre du quartier, comme un membre de la communauté.

Comment baisser notre impact environnemental?

Penser la solitude comme pouvant être choisie et l'isolement comme une imposition.

Avons-nous besoin de la lune ?

Je viens d'une ville où chaque immeuble avait sa place de jeux, où s'amusaient les enfants.

Dans le handicap, le vieillissement peut commencer à 40 ans.

Dans les vieux immeubles souvent l'espace sonore est plus grand que l'espace construit.

Le construit, ce sont des lieux de vie, des lieux de transmission de savoirs, des lieux d'aide et de partage, des lieux où les quatre générations font communauté.

La réalité est parfois plus forte que l'imaginaire, et nous nous interrogeons car nous ne savons pas de quoi nous avons besoin.

L'espace devrait donner des ailes à l'amour. On arrête pas d'aimer à partir d'un certain âge.

Barrières et obstacles

Il n'y a pas de personne avec un handicap mais des situations handicapantes (seuils difficiles à franchir, espaces encombrés, difficulté à taper un code avec un déambulateur).

Faut-il éliminer tous les obstacles ou plutôt travailler sur la solidarité ?



Normes et flexibilité

L'approche normative crée des barrières. Il faudrait être plus sur l'usage, la validation des bonnes pratiques par l'usager. Normaliser (vers le mieux) permet d'abaisser les coûts.

Quels sont les éléments auxquels on tient vraiment et qu'est-ce qu'on peut laisser libre ?



Intimité

L'intimité est une dimension essentielle de l'acte d'habiter. Chacun doit avoir le choix de socialiser ou de se retirer dans son espace intime.

Il faut penser la solitude comme pouvant être choisie et l'isolement comme une imposition.

Les personnes âgées souhaitent conserver leur autonomie et préserver leur intimité. Lorsque leur logement devient un lieu de soin, où l'on entre comme dans un espace partagé, cela peut être très mal vécu.

Quand une personne entre dans la norme, on la laisse tranquille. Lorsqu'elle sort de la norme, elle doit se justifier, se dévoiler. C'est violent. De même lorsqu'on demande de l'aide, la société oblige l'individu à dévoiler son intimité.



Individu et communauté

Les quartiers solidaires se construisent avec la population qui participe, crée, porte les projets.

La reconnaissance des notions d'appartenance et des identités générationnelles permettent de construire l'habitat, le vivre ensemble : lieux de vie, lieux de transmission de savoirs, lieux d'aide et de partage, lieux où les quatre générations font communauté.

La vie en collectivité peut être source de conflit, notamment la question du bruit (rue piétonne et terrasse, cour et jeu d'enfants). Le bruit peut aussi être imaginé comme une autre représentation de l'espace, un espace sonore plus grand que l'espace construit.

Il faudrait mettre à contribution l'expérience des personnes âgées et celle des enfants.



Nouvelles technologies et domotique

La domotique peut être une solution, mais attention quand cela ne fonctionne pas. Sans électricité, que se passe-t-il ? Les nouvelles technologies créent aussi de l'inaccessibilité. Attention à la préservation de l'intimité et au contrôle.



Logement - immeuble - quartier

Le logement n'est pas le tout, l'échelle des solutions est aussi dans le quartier, dans la ville.

Le quartier

L'accessibilité, c'est aussi avoir des équipements et des services proches de chez soi.

Un lieu sûr permettant aux enfants d'être plus autonomes. Une « ville du quart d'heure », avec des services et commerces à proximité. Des espaces vides. Des places plantées. Des terrains vagues à cultiver. Des espaces de partage de savoirs.

Un lieu de consultation communautaire permettant de préserver le logement, espace intime des personnes.

L'immeuble

A l'interface entre le logement et le quartier : des lieux de vie communs, des espaces de travail partagés, l'entrée de plain-pied, ...

Une mixité générationnelle, où tout le monde se sent bien. Un fonctionnement participatif et social.

Le logement

Des logements adaptables, modulables. Des balcons et de la lumière. Une hauteur agréable à vivre. Un espace central dans l'appartement, des pièces neutres, des pièces bonus.

La flexibilité souhaitée du logement est-elle compatible avec les normes actuelles ?

La ville et la nature

Des espaces publics habitables, « domestiques ».

Des espaces conçus comme des lieux de vie, avec des bancs, des sources d'eau, des parcs à chats, des maisons de quartier.

Se rapprocher de la nature et rendre possible l'autonomie dans ces espaces. Créer des Jardins Robinson.

La mobilité est souhaitée douce avec des espaces séparés et protégés pour les piétons.

La crise climatique

Et si... on abaissait nos attentes et nos besoins, prenait acte de l'adaptation nécessaire de nos lieux de vie, diminuait la surface de logement par habitant ?

Pourquoi construisons-nous autant et n'adaptions-nous pas ce qui existe ?

* qui permet d'accéder à ses besoins essentiels en 15 minutes de marche ou à vélo depuis chez soi.

1

Atelier 1 - manière d'habiter / logement & immeuble

16 OCTOBRE 2021

Le 1er atelier du 16 octobre 2021 est consacré au logement et à l'immeuble dans lequel celui-ci se situe. Il est organisé autour de six thématiques : le construit ressenti, le construit physique, l'humain, l'économie de moyens et l'environnement, l'intime et le collectif, les usages. Avec une grille de lecture : identifier, proposer, mettre en œuvre.



LE CONSTRUIT PHYSIQUE

« Mon logement, c'est mon refuge. C'est ce qui me permet d'avoir une vie à l'extérieur »

« L'appartement est le refuge, l'immeuble est l'hôte ».

« Si un immeuble est trop grand, ça ne permet pas de faire communauté »

« Les espaces sont trop « affectés » et déterminés, on nous impose une manière de fonctionner »

« Je vivrais très bien dans un espace où je construirais les murs où je le souhaiterais... mais en même temps je ne suis pas créatif... »

« On peut vivre très petit si l'espace autour est grand, cela implique aussi de permettre de multiples usages dans l'espace public. »

« Réfléchir l'habitat comme des cercles : de l'intimité à la communauté. »

Le logement n'est pas nécessairement grand, mais c'est un espace que l'on doit pouvoir s'approprier, sans que cela soit compliqué. La neutralité de l'espace permet l'appropriation culturelle, la diversité des usages de la naissance à la mort, où chacun a son chez soi (les enfants, les parents).

On a trop de choses, et besoin de toujours plus de place. Mais si on peut s'approprier son espace, on peut vivre avec moins...

Il faudrait construire de la sociabilité dans l'immeuble, faire des immeubles comme des maisons, à dimension humaine, permettant de faire connaissance avec les autres, de faire communauté. Avec des espaces communs et partagés.

LE CONSTRUIT RESENTI

Les ressentis sont personnels et contradictoires, il est donc difficile de faire des propositions générales. La possibilité ou non d'appropriation de l'espace contribue beaucoup au ressenti positif ou négatif. Comme la possibilité de se protéger du regard des autres tout en permettant l'ouverture vers l'extérieur (vue), avec un prolongement extérieur sous la forme d'un balcon ou une coursive.

Laisser de la place à l'appropriation, figer le moins possible.

Aménager le logement comme un bateau, avec des appartements plus petits, moins standardisés.

Offrir à l'extérieur de l'appartement, dans l'immeuble, des espaces partagés et des paliers bien proportionnés, éclairés naturellement.

L'INTIME ET LE COLLECTIF

Plus il y a d'espaces communs, plus les autres espaces deviennent intimes et peuvent être réduits, pour autant qu'ils soient bien isolés et que les espaces sensoriels soient préservés.

Faut-il augmenter les espaces communs ? Pousser l'intimité hors du logement ?

Il y a un risque de conflit entre collectif (perméabilité, lieux flexibles, modulables) et intimité (bruit si les cloisons sont fines).

L'HUMAIN

« L'humain est paradoxal. Il veut être social mais aussi être seul »

« L'humain est un animal social : il a besoin des autres mais il doit aussi avoir son intimité. »

L'habitat humain préserve l'autonomie de l'individu, facilite les liens avec les voisins, offre des espaces de rencontre. Il est un réseau social entre les étages, les personnes, les handicaps.

L'habitat humain permet à chacun.e d'être représenté.e et d'avoir son mot à dire ; il favorise la participation et la possibilité de faire partie d'un projet commun, de se sentir acteur et actrice dans son immeuble.

L'habitat humain permet de gérer les parcours de vie (soutien aux personnes âgées avec perte de mobilité, facilitation des racades d'appartement, ...).

L'habitat humain possède une architecture qui favorise les rencontres.

Attention aux usages potentiellement conflictuels (bruit, accaparement de certains lieux, jeunes versus vieux, ...). Mais la peur des mauvais usages ne doit pas freiner.

L'ÉCONOMIE DE MOYENS ET L'ENVIRONNEMENT

Un logement plus petit est un logement moins cher, qui consomme moins d'énergie, mais que donner en contrepartie ?

Économie de moyens signifie aussi améliorer le construit existant, transformer, plutôt que construire du nouveau.

« Il est incontestablement plus facile de vivre dans 15 m² quand on a un logement lumineux, un environnement peu bruyant, un beau paysage, la nature et des services à proximité. »

LES USAGES

Lieu de la vie de la naissance à la mort, le logement doit être un facilitateur de la vie quotidienne, mais les normes sont trop contraignantes pour accueillir la flexibilité et pour s'adapter aux besoins.

Les pièces prédéfinies - « mono-usage » - (chambre des parents, chambre des enfants, ...) ont souvent une taille qui ne permet pas un autre usage. À l'inverse, la polyvalence « forcée » des espaces fait perdre des qualités : la cuisine fermée comme lieu de confiance, par opposition à la cuisine ouverte qui n'offre pas d'intimité, le salon qui est espace de rencontre, mais aussi de travail, de jeux, de sport, etc..

Dans les projets actuels, il y a peu de choix ou de différence à l'intérieur d'un immeuble - toutes les cuisines ouvertes ou toutes fermées, par exemple.



3

Atelier 3 – élaborer les objectifs partagés

de l'habitat de demain

4 DÉCEMBRE 2021

Le 3e atelier du 4 décembre 2021 reprend les discussions des ateliers précédents et examine les objectifs de l'habitat de demain sous les angles suivants :

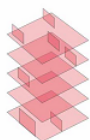
- **économie** : comment concilier les besoins et les désirs de chacun dans une perspective d'économie de moyens, de finances et d'espaces ?
- **densités et qualité de vie** : combien de surface par personne, par logement, combien de logements par immeubles, par palier, hauteur, proximité des immeubles, bonne échelle pour le quartier, etc. ?
- **gouvernance** : comment gérer collectivement les relations au niveau du logement, de l'immeuble, du quartier ?
- **rôle du quartier** : quel rôle le quartier pourrait-il assumer au niveau politique, législatif, normatif ? Quelles sont les décisions qui devraient pouvoir être prises à l'échelle du quartier pour y développer la qualité de vie en tenant compte des 4 générations ?

Un cinquième groupe s'interroge sur les éléments discutés dans les ateliers qui pourraient être testés dans la maquette d'un logement pour 4 générations.

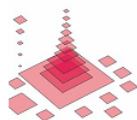


ECONOMIE

Économie d'espace



- Réduire l'espace dans le logement en faveur de pièces communes dans l'immeuble (par ex. pour enfants, ce qui pourrait aussi décharger les familles)
- Partager l'espace du logement en échange de services ou quitter un appartement devenu trop grand pour plus petit
- Mutualiser certains espaces, au sein de l'immeuble ou du quartier.



Economie financière

Identifier l'économie faite en évitant la case EMS.



- Investir le coût d'un EMS dans d'autres formes d'habitat, où les 4 générations cohabitent.
- Financer les 4 générations et avoir une vision macro hors silos.
- Construire la prise en charge de la dépendance au niveau de l'habitat, avec une assurance dépendance pour des services.



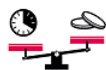
Economie de moyens



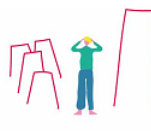
- Trouver une économie de moyens à travers l'économie circulaire, le réemploi, le recyclage, l'autoconstruction et le bénévolat.
- Valoriser, intégrer, réadapter le bâti existant.



Bénévolat vs travail rémunéré



- Compter trop sur le bénévolat = risque d'épuisement.
- Donner au bénévolat une valeur d'échange (de services, par ex.).
- Développer des « caring communities » (pour prendre soin)
- Prendre les outils de l'économie de marché, favoriser des entreprises innovantes, efficaces et efficientes, inciter à l'investissement local.



DENSITÉS ET QUALITÉ DE VIE

Surfaces

La notion de densité est relative : une même densité ne correspond pas à une même fonctionnalité.

- On peut densifier le petit, à condition de dédensifier le grand.
- Si on veut de nouvelles normes, il faut déconstruire les modes de vie, le modèle familial, arrêter avec le standard.

Densité de quartier

- Il faut une certaine densité des relations et de la solidarité pour créer du quartier.
- La « densité du privé » signifie plus d'habitant.e.s dans un logement, mais pour plus d'espaces « extérieurs ».

Partage et mutualisation

- Il faut apprendre la densité, décider de partager, arrêter de se concentrer sur ses besoins individuels, pour penser « collectivité ».
- Le partage et la mutualisation permettent une économie d'espace, mais ils peuvent poser problème, comme on l'a vécu pendant la pandémie.
- Les besoins collectifs ne correspondent pas vraiment aux besoins individuels.

Densité émotionnelle

- La densité émotionnelle peut être positive ou négative, selon qu'on est dans la joie ou dans le conflit par rapport à son environnement.
- C'est pouvoir sortir de chez soi sans se sentir agressé.
- Il y a une densité des odeurs, des sens, tant positive que négative.
- Une densité numérique est possible si on tient compte de la densité émotionnelle.
- Il y a des villes denses qui offrent le confort d'espaces intimes spacieux.



GOVERNANCE

Objectifs d'une gouvernance collective

- Permettre de se reconnaître dans un lieu, de créer des liens, de mettre en place des dispositifs d'échange et d'entraide (par ex. bourse d'échange de services SEL), de faire des projets.
- Permettre l'appropriation et la conciliation du bien commun et de l'intérêt individuel, une bonne gestion de la vie collective, une régulation des tensions, avec une stratégie de prévention des conflits.
- Imaginer une structure organisationnelle qui s'adresse à tous les âges, groupes sociaux et cultures (stratégie d'inclusivité).
- Faire participer les jeunes et les enfants aux décisions, et favoriser ainsi leur ancrage.
- Avoir une reconnaissance de la gouvernance par les pouvoirs publics, avec une délégation de compétence, un cadre (sur quoi porte la gouvernance) et une définition des rôles des un.es et des autres.
- Financer la gouvernance, qui exige des compétences et des connaissances, et doit faire l'objet d'une formation.

RÔLE DU QUARTIER

Le quartier : une définition mosaïque

- le lieu où l'on habite,
- un lieu géographique auquel on peut s'identifier, qui a un nom,
- un lieu où on fait des choses ensemble, où on peut se rencontrer,
- la plus petite entité d'une ville, où il y a des espaces pour se rassembler, des espaces verts, des services de proximité (écoles, commerces, poste, santé),
- une zone géographique dans une ville, dont les limites ne sont pas bien définies,
- un lieu qui regroupe qui se distingue par le type d'habitant.e.s (quartier bourgeois avec de beaux immeubles ou populaire avec des barres),
- une histoire,
- une « personnalité » qui favorise l'appropriation,
- une certaine densité, un certain nombre d'habitant.e.s.

Le quartier paraît être la bonne échelle pour avoir une gouvernance participative et une mutualisation des services et ressources.

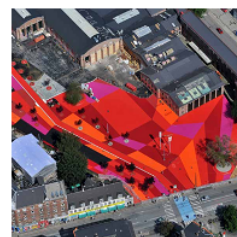
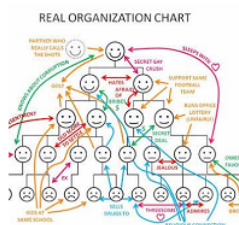
MAQUETTE DE L'HABITAT 4 GÉNÉRATIONS

Quels sont les éléments discutés dans les ateliers qui pourraient être testés dans la maquette d'un logement ?

Les objectifs sont de répondre à un maximum d'aspirations et de thématiques soulevées et de définir des critères pour le cahier des charges d'un logement dans lequel les 4 générations doivent pouvoir se sentir bien.

Il s'agit de tester la taille du logement, son organisation et ses usages, de vérifier le potentiel d'une modularité souple et simple.

C'est l'occasion de faire éprouver l'espace, de tester les perceptions.



4 Carte des idées



5 Synthèse 1



L'HABITAT

1. Milieu géographique propre à la vie d'une espèce animale ou végétale [syn. biotope].
2. Mode d'organisation et de peuplement par l'homme (et la femme) du milieu où il/elle vit.

[selon le dictionnaire Le Robert]

L'HABITAT HUMAIN

L'habitat humain est inclusif et solidaire. Il fait cohabiter les générations, les cultures, les milieux, il permet les rencontres, les échanges.

Il est constitué de cercles concentriques, du plus intime au plus collectif, du logement à l'immeuble, de l'immeuble au quartier et à la ville.



LE LOGEMENT

Le logement est le lieu privilégié de l'intimité. Il accueille les besoins et usages de base: manger, dormir, se laver, cohabiter, se reposer, se rencontrer.... Et de nouveaux usages : travailler, se divertir, ...

Lieu de la vie de la naissance à la mort, il doit être un facilitateur de la vie quotidienne, mais les normes sont trop contraignantes pour accueillir la flexibilité et pour s'adapter aux besoins.

Le logement n'est pas nécessairement grand, mais on doit pouvoir se l'approprier, sans que cela soit compliqué.



Souhaits

Un balcon et de la lumière.

Une hauteur agréable à vivre.

Un espace central dans l'appartement.

Des pièces neutres.

Des pièces bonus.

Interrogations

Pourquoi est-ce si important de voir le logement comme le refuge intime ? Ce refuge pourrait-il être ailleurs ?

Quel est l'habitat minimum qui permet d'avoir tout de même son intimité ?

La flexibilité souhaitée du logement est-elle compatible avec les normes actuelles ?

Souhaitons-nous tous un logement modulable, adaptable ?

Les plans des logements sont-ils trop déterminés et standardisés ?



L'IMMEUBLE

Si l'appartement est le refuge, l'immeuble est l'hôte, à l'interface avec le quartier. Il offre une mixité générationnelle, où tout le monde se sent bien, et un fonctionnement participatif et social.

On pourrait réduire l'espace dans le logement en faveur de pièces communes dans l'immeuble.



Souhaits

Des lieux de vie communs.

Des espaces de travail partagés.

Des paliers bien proportionnés, éclairés naturellement.

Une entrée de plain-pied.

Interrogations

Quelle taille de l'immeuble pour faire communauté ?

LE QUARTIER

Le quartier n'a pas d'existence institutionnelle mais il existe dans la perception de la population.

C'est un lieu géographique identifiable, avec un nom, une histoire, des espaces pour se rassembler, des espaces verts, des services de proximité.

C'est un lieu d'une certaine densité, avec un certain nombre d'habitants, qui a une identité, une « personnalité » qui favorise l'appropriation.

Il est multigénérationnel, multipublic, multiculturel, et prend en compte tous les handicaps.

Incarnation de la « ville du quart d'heure », le quartier est la bonne échelle pour avoir une gouvernance participative et une mutualisation des services et ressources.

Souhaits

Construire avec l'existant, ajouter des strates plutôt que tout raser.

Faire évoluer et reconfigurer l'espace du quartier.

Impliquer et responsabiliser les habitants et les usagers pour rendre le quartier vivant.

Favoriser l'art dans l'espace public.

Développer des pratiques communautaires.

Laisser des coins à la nature.

Offrir des lieux libres pour l'appropriation et favoriser les échanges.

Concevoir les espaces comme des lieux de vie.

Offrir un lieu sûr permettant aux enfants d'être plus autonomes.

Interrogations

Comment faire pour que nos idéaux d'aujourd'hui ne deviennent pas les obstacles de demain ?

Comment générer un lieu commun libre ?

Comment gérer les conflits et les usages différents de l'espace public ?

LES DENSITÉS ET LA QUALITÉ DE VIE

La notion de densité est relative : une même densité ne correspond pas à une même fonctionnalité. Il y a des villes denses qui offrent le confort d'espaces intimes spacieux.

Chez nous, quand on parle de densité, il s'agit de densité du bâti, pas de densité de la population.

On pourrait envisager plus d'habitants dans un logement, à condition que les espaces extérieurs soient plus généreux et appropriables. Le partage et la mutualisation permettent d'économiser de l'espace.

Il y a aussi une densité émotionnelle – positive ou négative – par rapport à son environnement.

Souhaits

Densifier le petit, à condition de dédensifier le grand.

Interrogations

Qu'est-ce qui fait que certains quartiers denses fonctionnent et pas d'autres ?

Quelle échelle pour le quartier ? Combien d'habitants ?

Quelles limites à la mutualisation ?

6 Synthèse 2

L'INTIME

L'intimité semble être une dimension essentielle de l'acte d'habiter et chacun doit avoir le choix de socialiser ou de se retirer dans son espace intime.

La notion d'intimité varie fortement selon les cultures. Elle est aussi individuelle, il est donc difficile de faire des propositions générales. On peut considérer qu'il y a des cercles d'intimité, du plus collectif au plus intime.

Paradoxalement, plus c'est grand, plus ça permet l'intime.



Souhaits

Faire des espaces collectifs qui sont intimes.

Interrogations

Faut-il augmenter les espaces communs ? Pousser l'intimité hors du logement ?

Comment préserver l'intimité tout en faisant du collectif ?



LE COLLECTIF

Le collectif est une construction sociale, mais il y a des manières différentes de partager, de faire communauté et une diversité des besoins.

C'est un grand défi de concilier les besoins des uns et des autres. La reconnaissance des notions d'appartenance et des identités générationnelles permettent de construire l'habitat, le vivre ensemble : lieux de vie, lieux de transmission de savoirs, lieux d'aide et de partage, lieux intergénérationnels.



Souhaits

Mettre à contribution l'expérience des personnes âgées et celle des enfants.

Stimuler la participation et lui offrir l'espace nécessaire.

Trouver de nouveaux modes de gouvernance qui ne soient pas figés.

Interrogations

Quels espaces partagés permettant tout de même la solitude, l'anonymat ?

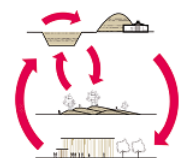
Comment gérer le risque de conflit entre collectif et intimité ?



L'ECONOMIE DE MOYENS

Le logement comme un bateau : le minimum doit être enrichi pour permettre une économie de l'espace, avec des propositions architecturales : murs mobiliers, mobilier multifonction participant à l'organisation de l'espace.

La réduction de l'espace construit individuel est envisageable s'il y a des contreparties, notamment le droit à un espace extérieur disponible et appropriable pour chaque habitant.e (à inscrire dans les autorisations de construire).



Souhaits

Mutualiser certains espaces, au sein de l'immeuble ou du quartier.

Partager l'espace du logement en échange de services ou quitter un appartement devenu trop grand pour plus petit.

Améliorer le construit existant, transformer plutôt que construire du neuf.

Interrogations

Que donner en contrepartie d'un logement plus petit, moins cher, qui consomme moins d'énergie ?

Si on va vers la mutualisation, comment gère-t-on la diversité des besoins ?

Qui décide du partage et de la réduction des espaces ?

Pourquoi construisons-nous autant et n'adaptions-nous pas ce qui existe ?

LA GOUVERNANCE / LA GESTION COLLECTIVE

La gouvernance ou gestion collective d'un lieu - immeuble ou quartier - permet l'appropriation et la conciliation du bien commun et de l'intérêt individuel, et une régulation des tensions. Elle doit avoir une stratégie d'inclusivité, avec une structure organisationnelle qui s'adresse à tous les âges, groupes sociaux et cultures, et une stratégie de prévention des conflits.

Il faut des compétences et des connaissances pour ce travail, qui doit faire l'objet d'une formation et d'un financement.

La gouvernance doit être reconnue par les pouvoirs publics, avec une délégation de compétence, un cadre (sur quoi porte la gouvernance) et une définition des rôles des uns et des autres.

Aujourd'hui, on compte beaucoup sur le bénévolat pour assurer une gestion collective, avec un risque d'épuisement ou de prise de pouvoir.

Souhaits

Mettre un accent particulier sur la place des enfants et des jeunes.

Prévoir des espaces et des moments pour échanger des ressentis, d'autres pour prendre des décisions.

Faire une charte de gouvernance : parler des droits mais aussi des devoirs.

Interrogations

Comment éviter que ce soient toujours les mêmes qui font et qui décident ?

Comment éviter qu'on passe beaucoup de temps à discuter et peu à faire ?

Quel pouvoir ? Quels moyens pour s'approprier son espace et en devenir acteur ou actrice ?

Quelle est la structure de cette gouvernance ? Repose-t-elle sur des personnes bénévoles ou rémunérées ?

LA GOUVERNANCE DE QUARTIER

Aujourd'hui, le quartier ne constitue pas une entité reconnue, il n'y a donc pas de gouvernance à l'échelle du quartier. Canton et communes sont en charge de l'aménagement du territoire et planifient les quartiers, qui sont difficiles à s'approprier par les habitants.e.s.

On pourrait imaginer une gouvernance de quartier assumée par un organisme communautaire (Forum du quartier ? Association de quartier ?), avec des organisateurs/trices rémunérés, des délégués.e.s d'immeuble, des délégués.e.s « générationnels » et des dispositifs décisionnaires précis.

Souhaits

Mettre en place des assemblées populaires, des commissions de médiation, des groupes de travail par âge.

Financer un poste d'«organisateur/trice communautaire» (partenariat public - privé ?).

Interrogations

Quels sont les critères pour « faire quartier » ? Quelles sont les limites de son territoire ?

Comment le quartier peut-il avoir du pouvoir comme lieu de la gestion de la vie commune ?

Comment donner du pouvoir au quartier et à ses habitants.e.s, quand il n'y a pas de lieu pour s'exprimer ?

Comment gérer l'antagonisme possible entre élu.e.s (démocratie représentative) et habitants.e.s (démocratie participative) ?

L'exemple de l'EMS Résidence Butini

L'EMS Résidence Butini Onex est un établissement médico-social de 132 places réalisé par le bureau Mechkat Bouldin architectes. Géré par la Fondation Butini, il a été construit entre 2008 et 2013 et a fait l'objet d'adaptations en 2014-2015. L'examen de cette réalisation permet de tirer quelques enseignements pour l'habitat 4 générations.

Evolutivité des espaces

Le bâtiment d'origine a dû être démoli, car il n'était pas adaptable aux nouvelles orientations, avec une structure qui ne permettait pas la mise en oeuvre du programme.

La structure poteaux - dalles adoptée permet si nécessaire de modifier facilement et rapidement les éléments non-porteurs du programme architectural. Des locaux peuvent être regroupés ou divisés, selon les besoins changeants du moment et les besoins futurs.

Le collectif

Dans son organisation socio-spatiale, l'EMS Butini s'apparente à un quartier. Trois immeubles se regroupent autour d'un espace commun qui offre des services analogues à ceux du quartier, desservant un bassin de population plus large que celui d'un simple immeuble, pour lequel ce ne serait pas économiquement viable.

À Butini, la « Grand rue » offre un bistrot, un coiffeur, un cabinet médical, des services d'accueil et d'aide administrative, une bibliothèque, des sanitaires et une grande salle polyvalente qui propose des fêtes, des conférences, des spectacles, de la musique, le tout servant de point de contact entre les métiers de l'EMS et le public plus large du quartier. Cet espace rue offre plusieurs accès au jardin, à des parcours abrités, à un foyer de jour et une maison hébergeant des studios.

Les personnes employées dans les autres métiers présents sur place – jardinage, soins, livraisons, entretien, buanderie ou cuisine – y passent régulièrement et prennent leur café dans le même bistrot que les résidentes et résidents.



Quartier ou village: le rez de l'EMS présente une diversité d'activités communes disposées le long d'une rue intérieure.

L'individuel

L'étage de l'EMS Butini assure d'abord l'intimité des personnes qui y habitent. En sortant de leur chambre, résidentes et résidents entrent en contact avec un environnement familial – voisins d'étage, personnel soignant et hôtelier. L'étage offre des lieux qui facilitent les retrouvailles – un corridor large, des salons d'étage et une tisanerie –, des locaux qui permettent une sociabilité pour les personnes qui ne veulent pas ou ne peuvent pas s'aventurer plus loin.

Autre détail essentiel pour les personnes confrontées à des difficultés d'orientation, à la sortie des chambres, les vues sont bien différenciées dans chaque sens. La lumière extérieure est partout perceptible, pour éviter la confusion et la perte du sens de l'orientation.



Immeuble: le plan d'étage de l'EMS offre des espaces semi-privés, disposés entre des groupes de chambres.

Le chez soi

La chambre n'est pas définie par la taille d'un lit, mais par l'aire nécessaire pour prodiguer des soins, changer facilement la literie ou recevoir une ou deux connaissances pour le thé.

Chaque chambre bénéficie d'une isolation phonique selon les standards appliqués à tout logement, et d'une vue sur l'extérieur sur toute la hauteur de la chambre pour permettre un contact visuel avec l'extérieur également depuis un lit ou une chaise.

La salle d'eau offre des portes en coin, une flexibilité qui permet à chaque personne de moduler l'intimité du local selon ses vœux ou ses capacités. Cette configuration facilite également le travail du personnel soignant, soit dans l'accompagnement du résident ou de la résidente, soit pour assurer l'hygiène des personnes alitées.

La douche, sans seuil, avec des dimensions et une position adaptées à tous les âges, remplace avantageusement l'habituelle baignoire.

Tout comme pour la salle d'eau, l'emploi de portes coulissantes pour les armoires réduit la surface d'évitement nécessaire et facilite plus longtemps l'autonomie vestimentaire.



Logement: le plan de la chambre, espace de l'intimité, comporte un petit hall d'entrée formant sas, la chambre proprement dite avec partie séjour et coin lit, articulé sur la salle d'eau.

Pour l'habitat à 4 génération : extraits examinés du recueil de la législation genevoise (à jour au 03 07 2020)			
Jan Doret pour AH4G			
1	I 4 05	Loi générale sur le logement et la protection des locataires	LGL
2	I 4 05.01	Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires	RGL
3	I 4 06	Loi pour la construction de logements d'utilité publique	LUP
4	I 4 06.01	Règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique	RUP
5	I 4 45.07	Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 207 de la loi d'application du CCS et d'autres lois fédérales en matière civile	ArCAP
6	K 1 06	Loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile	LSDom
7	K 1 06.01	Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile	RSDom
8	K 1 36	Loi sur l'intégration des personnes handicapées	LIPH
9	K 1 36.01	Règlement d'application de la loi sur l'intégration des personnes handicapées	RIPH
10	L 1 35	Loi générale sur les zones de développement	LGZD
11	L 1 35.01	Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement	RGZD
12	L 1 35.04	Annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement / R. quartierProjet	RGZD2
13	L 1 35.06	Arrêté fixant les rendements admissibles dans les plans financiers des opérations de logement soumis à la LGZD, à la LGL ou à la construction de logements "LUP"	ArRPFOL
14	L 5 05	Loi sur les constructions et les installations diverses	LCI
15	L 5 05.01	Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses	RCI
16	L 5 05.06	Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses	RACI
17	L 5 20	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi)	LDTR
18	L 5 20.01	Règlement d'application de la LDTR	RDTR
19	L 5 20 03	Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la LDTR	ArAppart
20	L 5 20 05	Arrêté relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population	ArRLoyers

Pointage de modifications de la législation genevoise en faveur de l'habitat à 4 générations. JD / 01.09.2020			
1	I 4 05	Loi générale sur le logement et la protection des locataires Art. 16 Catégories d'immeubles (évent. une nlle catégorie ?) Aide au financement : Art. 17 ; 18 ; 19 ; 20 ; 21. Aide à l'exploitation : Art. 23 Taux de subvention ; 23A Dégressivité ; 23B Catégories ; Dd'immeubles ; Art. 24 Impôt immobilier complémentaire ; Art. 24ATaux d'imposition ; Art. 30 à 31C Taux d'effort et taux d'occupation ; Art. 39A Allocation de logement (<i>revoir les catégories ?</i>) ; Art. 39B Allocation d'autres catégories ; 39D et 39E Prêts à terme aux coopératives et aux coopérateurs.	LGL
2	I 4 05.01	Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires Art. 1 Tableau sur nombre de pièces et surfaces nettes minimales (<i>proposition : ajouter X m2 à la surface nette minimum de chaque type de logement, par personne nécessitant des soins ?</i>) ; Art. 2 Nombre minimum de WC, lavabos, baignoires, et douches selon le nombre de pièces (<i>proposition : possibilité de supprimer les baignoires au profit de douches adaptées aux soins</i>) ; Art. 2A Dérogations à l'Art. 2, lequel ne concerne que l'existant ou les transformations (<i>proposition : ajout des constructions neuves ?</i>) ; Art. 4 Définitions des surfaces et du volume ; Art. 7 Taux d'occupation ; Art. 8 2 Tableaux des taux d'effort selon le nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièces (<i>proposition : lorsqu'un ménage comprend une personne reconnue comme nécessitant des soins quotidiens en raison de son âge ou d'un handicap, le taux d'effort applicable est celui qui correspond à une personne de plus dans le barème ?</i>) ; Art. 21 Taux d'effort pour l'allocation de logement : 3 tableaux (<i>proposition : idem ?</i>) ; Art. 34D Taux d'effort pour les prêts à terme consentis aux coopérateurs : tableaux (<i>proposition : idem ?</i>) .	RGL
3	I 4 06.01	Règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique Art. 19 Normes de taux d'effort et de taux d'occupation pour l'accès au logement (<i>proposition : idem ?</i>) ; Art. 20 Non-respect du taux d'effort et du taux d'occupation en cours de bail (<i>proposition : à adapter à la proposition précédente ?</i>) .	RUP
4	K 1 36	Loi sur l'intégration des personnes handicapées Art. 5 : "L'Etat encourage les initiatives publiques et privées favorisant l'intégration des personnes handicapées" (<i>remarque : toutes les dispositions qui suivent concernent des institutions, mais il n'y a rien sur l'encouragement au maintien à domicile des personnes handicapées ; à revoir ?</i>).	LIPH

5	K 1 36.01	Règlement d'application de la loi sur l'intégration des personnes handicapées (<i>proposition : à adapter en cas d'intégration dans la LIPH du maintien à domicile</i>) .	RIPH
6	L 1 35	Loi générale sur les zones de développement Art. 4A Catégories de logements et Art. 4B Catégories de logements dans le périmètre PAV (<i>proposition : en cas de création d'une catégorie H4G, intégrer cette dernière</i>) .	LGZD
7	L 5 05	Loi sur les constructions et les installations diverses Art. 52 Surface des pièces.	LCI
8	L 5 05.06	Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses Art. 14 Largeur des portes et des couloirs (<i>proposition ; si abrogation des exigences d'installation de baignoires, abrogation des dispositions subséquentes</i>) .	RACI
9	L 5 20	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) Art. 9 Loyers annuels à la pièce et barème.	LDTR

