Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Vendredi 18 janvier 2019

Grande Arche de la Défense

Atelier proposé dans le cadre du colloque Habiter demain la métropole

COHABITATIONS

Concevoir des solutions pour des parcours résidentiels de plus en plus variés, impliquant de nouvelles formes de cohabitation ou de partage des espaces du logement.

Atelier animé par Sabrina Bresson, sociologue, maître de conférences à l'ENSA de Paris Val de Seine et co-directrice du CRH ; Marcela Conci, architecte-urbaniste au CAUE de l'Essonne et Amélie Thiénot, architecte au CAUE du Val-de-Marne.

Avec :
Nabila Coste, directrice Le Pari Solidaire
Alain Costes et Estelle Gourvennec, architectes, atelier 15
Monique Eleb, psychosociologue

Synthèse de l'atelier

La question de la cohabitation est récurrente et ancienne, mais elle subit un regain d'intérêt depuis les années 2000. Pourtant ce phénomène reste mal connu et référencé puisqu'il est difficile à quantifier. Aujourd'hui encore, les cohabitations ne sont pas référencées par l'INSEE qui reste dans le schéma classique des ménages. Plusieurs problématiques actuelles pourraient expliquer l'actuel regain d'intérêt pour la cohabitation :

- le vieillissement de la population,

- la crise du logement, renforcée par une rupture professionnelle et familiale de plus en plus importante. La colocation permet de dépenser moins tout en se logeant mieux.

- des problèmes de sous-occupation des logements et d'isolement des personnes,

- l'évolution des formes familiales. La cohabitation apparaît comme une solution dans le contexte de recul de l'âge de la mise en ménage et de l'augmentation des ruptures et recompositions familiales.

- une mobilité résidentielle accrue,

- une réaction par rapport à la montée de l'individualisme. La cohabitation est alors envisagée comme une réponse à ce comportement : créer du lien, de l'échange et de l'entraide.

Les recherches actuelles sur les questions du passage à l'âge adulte, de la fin de vie (avec l'expansion des résidences intergénérationnelles) ou bien sur l'émergence de l'habitat participatif. En revanche, l'impact de ces pratiques de cohabitation sur les logements et sur l'offre de logement n'est pas suffisamment évoqué.

Aujourd'hui, la cohabitation se manifeste à plusieurs échelles et touche une large part de la population. Le développement de la cohabitation touche aussi bien une population précaire que des solidarités mixtes, tout en passant par le développement d'une forme de situation d'entre-soi, c'est-à-dire avec des caractéristiques sociologiques très similaires :

- l'échelle de l'opération avec notamment l'exemple de l'habitat participatif qui permet la mutualisation des espaces communs qui autrefois étaient à l'intérieur des logements.
- la cohabitation à l'échelle du logement avec les colocations étudiantes, les cohabitations entre seniors, etc.
- la cohabitation intermédiaire de co-living qui devient progressivement un véritable produit immobilier.

La cohabitation permet-elle à certaines populations d'accéder au logement en ville ?

La cohabitation apparaît comme une solution pour de nombreuses personnes en situation de précarité. La cohabitation peut s'opérer à plusieurs niveaux. Dans tous les cas, les limites de ce qui est mis en partage doivent être préalablement définies. Nabila Coste, directrice de Le Pari Solidaire, a tout d'abord témoigné de l'intérêt de la cohabitation pour créer des lieux de solidarités intergénérationnels. Créée en 2004, l'association Le Pari Solidaire valorise l'entraide et les liens entre générations à travers le développement de solutions d'habitat intergénérationnel. Le cadre institutionnel est en train d'évoluer et la loi Elan va notamment permettre de mieux encadrer cette forme d'habitat.

> « Aujourd'hui, la cohabitation est intégrée dans le code de l'action sociale et des familles, il existe un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire donc plus de risque de requalification en bail. Les menus services ne pourront plus être requalifiés comme étant du travail au noir ; le droit de sous-location sera reconnu y compris dans le parc social, il suffira simplement d'en informer son bailleur [...]. Lorsqu'un jeune sera en cohabitation avec un senior, il pourra prétendre à l'allocation même si le sénior avec qui il cohabite perçoit déjà l'APL. » Nabila Coste

Ce cadre sécurise les seniors et aide Pari Solidaire dans ses missions : agir contre l'isolement du senior (fracture numérique, solitude, etc.) et créer du lien social. On constate que l'isolement des seniors est plus important en ville qu'en milieu rural touchant principalement les femmes (70% de plus de 80 ans sont de femmes. Insee). Il est intéressant de souligner que même si les populations qui cohabitent ne sont pas de la même génération, elles ont néanmoins les mêmes situations économiques difficiles et précaires (60% du budget d'un étudiant est consacré au logement, quant aux retraités, ils se retrouvent souvent avec des revenus peu élevés).

Faut-il favoriser l'adaptation des logements existants ou concevoir un habitat spécifique pour accueillir des cohabitations ?

Les architectes d'Atelier 15 ont présenté l'opération Coop Coteau à Ivry-sur-Seine, dans laquelle un logement en colocation a été conçu. L'Atelier 15 s'est engagé dans la conception de logements non standards. Les plans standardisés, systèmes constructifs banalisés, conduisent à des usages normalisés. L'Atelier 15 met un point d'honneur à développer ses projets autour de trois grandes thématiques : l'économie du projet, la qualité de l'architecture et de l'inscription urbaine, et le caractère social du projet, avec le but de concevoir des solutions pour des parcours résidentiels de plus en plus variés.

Dans l'opération Coop Coteau, les architectes d'Atelier 15 ont expérimenté un système de cohabitation dans le cadre spécifique de l'habitat participatif. La colocation a un intérêt financier puisqu'elle a permis de diviser le loyer par personne par trois. Contrairement à la situation la plus courante dans laquelle la colocation est subie, ici elle est choisie. La colocation comme première étape du parcours résidentiel, permet de cohabiter pour décohabiter (sortir d'une situation déterminée).

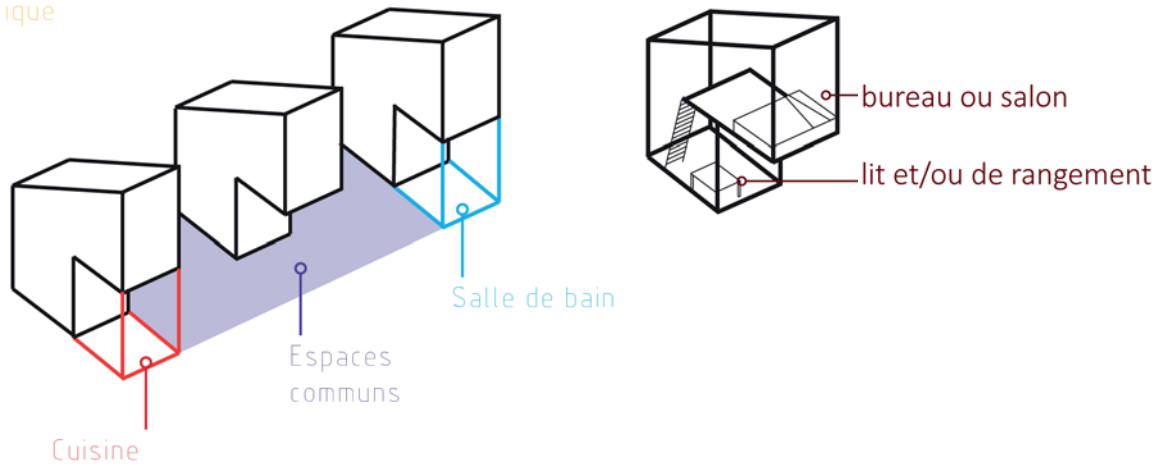

Schéma de principe de fonctionnement de la colocation ; opération CoopCoteau, 14 logements en autopromotion à Ivry-sur-Seine (94), Atelier 15 architectes

> « Ce que nous pouvons observer dans les opérations que l'on suit, c'est une demande sociale de cohabitation qui s'inscrit dans un parcours résidentiel choisi. Dans l'habitat participatif en autopromotion, la demande de cohabitation à l'échelle de l'immeuble est forte et nous permet d'expérimenter de nouveaux modèles. (...) Les échelles de cohabitation dans l'habitat en autopromotion sont variées : elles peuvent se décliner du mode de vie communautaire en colocation à l'habitat participatif où certains espaces sont mutualisés et partagés. Ces opérations sont pour nous l'occasion de réinterroger des schémas de conception et d'expérimenter de nouveaux modèles. Ces expérimentations pourraient être exportées vers des opérations plus classiques de logements. (...)

> Dans les opérations en autopromotion dont nous sommes maîtres d'œuvre, il n'existe pas forcément de cahier des charges, le cadre de l'expérimentation est large. Cela nous amène à interroger particulièrement les espaces intermédiaires et les espaces partagés. Dans le cas de la colocation, la question porte sur le partage de l'espace domestique tout en permettant aux co-habitants d'inscrire des frontières pour définir leur territoire au sein d'un espace partagé. Nous avons développé un nouveau prototype de logement qui possède des unités individuelles qui se structurent en deux niveaux, avec un espace en mezzanine destiné à accueillir un lit, et un espace bas où l'on peut recevoir et qui peut s'ouvrir sur les espaces communs. Ces modules s'articulent autour d'espaces collectifs. » Alain Costes et Estelle Gourvennec, architectes d'Atelier 15.

Vue sur l'espace commun de la colocation, opération CoopCoteau, 14 logements en autopromotion à Ivry-sur-Seine (94)

Quelle est la portée sociale de la cohabitation et de quoi est-elle le reflet ? La cohabitation peut-elle changer nos modes d'habiter ?

Monique Eleb, psychosociologue et enseignante a présenté une opération analysée dans le cadre d'une recherche récente portant sur la colocation[1]. Il s'agit du Papyloft dans la commune de Moult dans le Calvados (14).

Monique Eleb est psychologue et docteur en sociologie, habilitée à diriger des recherches. Ses travaux portent sur la sociologie de l'habitat et l'évolution des modes de vie, la sociohistoire de l'habitation ainsi que sur l'analyse de la conception architecturale contemporaine. Elle est notamment l'auteure d'Entre confort, désirs et normes. Le logement contemporain, 1995-2012 (avec Philippe Simon, Mardaga, 2013) et Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous (Archibooks, 2015). Monique Eleb est coauteure avec Sabri Bendimérad de « Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter », paru aux éditions Mardaga en avril 2018.

Cette opération propose des maisons individuelles autour d'un jardin commun. Le projet est à destination de personnes de plus de 60 ans. Il s'agit d'un exemple intéressant de cohabitation entre des personnes issues de classes sociales diverses.

> « La cohabitation se passe plutôt bien. […] L'ouverture à différentes classes sociales a permis l'émergence d'amitiés. J'ai vu des amitiés se mettre en place entre une femme de ménage et une dame qui m'a dit tout de suite « j'habitais une maison de 8 pièces, madame, mais avec un trop grand jardin, mon mari n'en faisait rien, je ne pouvais pas monter les escaliers donc j'ai demandé à venir là ». Cette ouverture permet aux occupants d'éviter le spectre de la maison de retraite, mais ce sont des personnes valides. »

Monique Eleb a conclu les échanges en rappelant plusieurs points :

L'intimité reste la question centrale de la cohabitation ; la recherche de celle-ci est essentielle dans l'organisation spatiale du logement et / ou de l'opération. Les questions des vues depuis les espaces communs, du bruit, et notamment de ceux relatifs à la vie privée, doivent être pensées en amont dans la conception. L'aspect relationnel est fondamental dans la cohabitation, notamment sur trois aspects :

- **Il existe une familiarisation des rapports d'amitié.**

> « La familiarisation des rapports d'amitié, c'est le fait de devenir une famille mais sans le poids de la famille habituelle, sans les règles, sans le poids de l'histoire. C'est-à-dire que les relations qui se mettent en place sont du même ordre que les relations familiales, dans le sens où on partage des choses du quotidien et où l'entraide est présente. »

- **La gestion du don est déterminante (ce que chacun est prêt à donner et à recevoir).**

> « Ce qui soude la cohabitation, c'est tout ce qui renvoie au don et contre-don. S'il n'y a pas de don et contre-don, il n'y pas d'entente… cela peut être le germe d'une amitié et cela renvoie à la question d'entraide. »

- **Des règles du jeu sont nécessaires, notamment en ce qui concerne les pratiques dans les espaces communs.**

> «Quand la cohabitation est organisée par une association une charte définit celles-ci, mais les cohabitants peuvent se donner des règles eux-mêmes, par exemple à propos des tours de ménages ou de la façon de se comporter dans les espaces communs ou encore de recevoir des amis.»

1 Monique Eleb est coauteure avec Sabri Bendimérad de « Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter », paru aux éditions Mardaga en avril 2018.

Cette journée de colloque a été proposée dans le cadre d'un partenariat entre les CAUE d'Île-de-France et le Centre de Recherche sur l'Habitat, avec le soutien du PUCA et la DRAC Île-de-France.

Qui sommes nous

Les CAUE d'Île-de-France animent un **Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France** et mènent une réflexion sur la qualité d'usage des logements, sur leur adaptabilité, leur pérennité et sur l'évolution des conditions de production. 56 opérations franciliennes ont été analysées, pour lesquelles des relevés habités et entretiens ont été réalisés auprès des habitants et des acteurs de l'acte de construire. Les travaux de l'Observatoire mettent à jour certaines problématiques partagées sur l'habitat collectif qui font l'objet d'un développement à l'occasion de ce colloque.

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité. Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et de visites d'opérations.

Le Centre de recherche sur l'habitat (CRH), l'une des sept composantes de l'UMR Lavue (CNRS n° 7218), mène actuellement une recherche sur le thème **"Habiter demain"** dans le cadre d'une convention avec la Caisse des dépôts. Face à la transition démographique (phénomènes de vieillissement, mono-parentalité, ménages fragmentés et instables, par exemple), la mobilité est encore trop souvent l'unique solution adoptée par les habitants. La recherche "Habiter demain" fait l'hypothèse que le parc existant, par la transformation, est capable de répondre à ces évolutions. Des campagnes de relevés habités et d'entretiens menés par l'équipe du CRH, conduiront à des propositions concrètes afin de permettre plus de flexibilité et d'adaptabilité dans le logement.

Crédit photo : Vigneux-sur-Seine, 2008 © Luc Boegly

Les c|a.u.e d'Île-de-France

LAVUE UMR 7218 CNRS

CRH CENTRE DE RECHERCHE SUR L'HABITAT

PUCA plan urbanisme construction architecture

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication