

COMPTE-RENDU « ATELIER 1 : HABITAT POUR TOUS LES AGES / ARCHITECTURE ET LOGEMENT »

Facilitateur :

- Monsieur Laurent Beausoleil, Directeur général de l'Association des EMS de Lancy

Excusés :

- Monsieur Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC
- Monsieur Claude Dupanloup, membre du Bureau de la Fondation communale pour le logement de personnes âgées

Introduction à la thématique :

- Madame Laura Mechkat, architecte, groupe H4G
- Monsieur Guillaume Käser, directeur de LA CODHA (Coopérative de l'habitat associatif) et représentant de la FPLC

* * * * *
* * *
*

A. Préface de l'atelier (Monsieur L. Beausoleil) :

Toutefois, favoriser le maintien de l'indépendance des seniors ainsi que d'assurer leur bien-être et leur garantir une qualité de vie passent aussi par un environnement inclusif qui promeut le lien social, ingrédient indispensable d'une cohésion de quartier et du vivre ensemble.

Une conception adéquate du logement et de son environnement demande la mobilisation de nombreuses parties prenantes impliquées dans une dynamique pluridisciplinaire.

Il est essentiel de concevoir des logements qui, aujourd'hui, répondent naturellement aux besoins des personnes, sans distinction d'âge et favorisant la diversité et la mixité de populations et de typologies sociales.

B. Introduction à la thématique (Madame Laura Mechkat et Monsieur Guillaume Käser) :

Une réflexion sur l'habitat de demain doit être menée pour répondre au mieux aux multiples besoins qu'induisent l'évolution démographique et l'évolution des modes de vie (personnes âgées et intergénérationnalité; familles composées, recomposées, etc.) mais aussi la crise sanitaire, le réchauffement climatique et l'amenuisement des ressources. Toutes ces grandes mutations imposent déjà, et vont imposer encore, de nouvelles manières d'habiter et de travailler.

Certains besoins sont connus, d'autres sont plus difficilement identifiables vu l'incertitude des décennies à venir.

L'habitat devient aussi un lieu de travail, non seulement pour les habitants qui doivent/veulent télétravailler, mais aussi pour les aides-soignants qui s'occupent des personnes fragilisées.

Au vu de ce qui précède, plus un logement sera flexible, adaptable et résilient, plus il pourra répondre à ces différents besoins.

Voici, à titre d'exemple, quelques pistes à même de rendre les logements plus résilients :

- Réflexion dès la conception, sur la position des éléments invariants des immeubles, éléments qu'on ne peut pas déplacer pendant la durée de vie de l'immeuble - la position des murs porteurs, des cages de distribution et des courettes techniques – afin d'offrir le plus de souplesse possible.
- Pièce « joker » entre deux appartements, qui peut appartenir à l'un ou l'autre des deux appartements ou qui peut être rendu indépendant par un accès direct depuis le palier (pièce qui permet d'accueillir une personne convalescente, chambre d'amis, chambre d'un adolescent en quête d'indépendance, télétravail, etc.).
- Possibilité de regrouper ou séparer des logements : par exemple transformer un logement de 5 pièces en un logement de 2 pièces et un de 3 pièces.
- Recherche de modularité par étage d'immeuble tout en préservant la superposition des porteurs et des courettes techniques : par exemple : un étage avec 3 logements de 4 pièces et un autre étage avec un logement de 3 pièces, un logement de 4 pièces et un logement de 5 pièces. Les deux étages ont 12 pièces, mais réparties dans des tailles d'appartements différentes. Ce dispositif peut permettre à l'immeuble de s'adapter à la demande en petits ou grands appartements tout au long de sa durée de vie.
- Espace favorisant les rencontres entre habitants (palier distribuant plusieurs logements, buanderies à l'étage, salle commune, etc.).

Parallèlement à cette réflexion, il serait bienvenu de mettre en place un système qui permettrait les rocade entre appartements, notamment pour permettre aux personnes habitant de trop grands appartements de quitter leur logement en vue d'un logement « plus adapté » à leurs besoins et de voir ce qui pourrait être proposé comme valeur ajoutée pour encourager ce déménagement.

Une porte d'entrée de la réflexion à mener est d'imaginer ce que devrait être « le nouvel ordinaire » de l'habitat de demain afin de répondre à la multitude des besoins connus et à venir, dont notamment les besoins des personnes les plus fragilisées et vulnérables. Puis l'idée est de retenir les dispositifs qui apportent une plus-value d'usage pour l'ensemble des usagers. A titre d'exemple, les véhicules des transports publics, comme les trams et les bus, ont aujourd'hui des planchers surbaissés et les trottoirs sont surélevés pour permettre un accès de plain-pied. Ces dispositifs ont été mis en place pour que les personnes à mobilité réduite puissent accéder aux transports publics. Aujourd'hui, plus personne ne remettraient en question ce dispositif car il sert à l'ensemble des usagers. Il est devenu « le nouvel ordinaire » des transports publics.

La réflexion doit non seulement être menée au niveau du logement mais également à l'échelle de l'immeuble et du quartier.

De plus et dans la perspective d'amener un éclairage ainsi que des pistes de réflexion sur l'habitat, des témoignages de la pratique dans une coopérative sont répertoriés dans un livre « *LA CODHA – 25 ans d'utopie* ». La Coopérative de l'habitat associatif promeut des logements pour toutes les catégories de population et à loyer modéré.

Afin de connaître la demande de demain, il est nécessaire de prendre du temps pour réfléchir au futur et se poser la question « *Que souhaitons intégrer dans les immeubles ?* » :

- la création des appartements « clusters » ? (*vaste appartement communautaire regroupant des unités d'habitations privatives : composées de une, deux pièces ou plus, d'une salle de bains et d'une kitchenette, reliées par un espace commun qui comprend généralement un grand salon et une cuisine. Le principe? Une manière d'habiter entre collocation et location "classique" permettant de conserver son intimité dans sa partie privative et de mettre en commun les grands espaces de vie afin de créer du lien entre les habitants.*)
- la création des logements pour les membres, pour les migrants ? salles communes, ateliers, appartements pour visites, etc.
- la participation du lien social ? : par exemple : la création de logements pour les bénéficiaires de la Fondation Ensemble (*la fondation Ensemble a pour but la prise en charge de personnes avec une déficience intellectuelle associée ou non à d'autres troubles*) et de lieux communs qui permettent de créer des liens, etc.
- la création d'ateliers participatifs ? (*la gestion participative n'est pas organisée par le propriétaire, mais peut éventuellement donner les pistes avec un certain budget et une rétrocession des loyers. Les locataires doivent s'approprier la gestion participative*).
- La gestion de proximité ? par exemple : dans chaque immeuble, intégrer un coordinateur d'immeuble afin de mettre en lien les locataires et les lieux communs.

Toutefois ces méthodes de flexibilité proposées peuvent être également appliquées à d'autres structures et peuvent être envisagées de les appliquer au quartier.

Plusieurs pistes d'un habitat de demain peuvent être examinées, soit entre autres :

- créer des coopératives de l'habitat associatif en vue de créer du lien, sans changer de quartier. Cette méthode est moins déracinante pour les habitants ;
- prendre en compte le souhait du locataire d'emménager dans un logement plus petit ou plus grand dans le même immeuble ;
- récupérer ce qui existe, car les nouveaux projets de construction sont très longs à être étudiés avant une autorisation de construire.

C. Débat :

Les points suivants ont été constatés et suggérés :

a) Points constatés :

- À ce jour, de nombreux logements de 4 pièces sont proposés pour accueillir des familles, des couples souhaitant des chambres séparées ou des seniors souhaitant recevoir leurs petits-enfants. Ce dernier fait est souvent une problématique lorsqu'un changement de logement plus petit est proposé aux personnes âgées, qui stipulent qu'une chambre est manquante pour leurs petits-enfants.

- En parallèle de la présentation de la Coopérative de l'habitat associatif, la structure intergénérationnelle de l'Adret dispose de nombreux espaces communs, d'une chambre d'hôte, d'une grande terrasse sur le toit avec jardinage, etc. A noter que ces espaces sont une plus-value pour les locataires et ne sont absolument pas perdants par le fait que les logements ne disposent pas de balcon et soient aménagés en logement de 2 pièces. Les liens sont créés, les locataires (seniors et étudiants) se sont appropriés la structure avec la collaboration accrue des partenaires (restaurant – crèche – centre de santé – cabinet de physiothérapie – salon lavoir – soins à domicile – uatr).
- Aujourd'hui, la loi (LDRT) est très restrictive et ne facilite pas, voire empêche, les transformations de logements existants dès lors qu'ils ne sont pas rénovés à l'identique. C'est un facteur de frein à la notion d'évolutivité et adaptabilité des logements. Nous comprenons la volonté de protection des locataires dans un contexte de spéculation, mais quand ce sont des buts sociaux qui sont recherchés, ne devrait-on pas nuancer cette loi ? L'innovation est encouragée par l'Etat dans le cadre de nouvelles constructions de logements, pourquoi ne pas l'encourager aussi dans le cadre de rénovation-transformation de logements ?
- A ce jour, l'Etat est plus dans une phase de discussion afin de favoriser une mixité des logements, comme par exemple le quartier de Pont-Rouge. L'Etat invite également les MO et les futurs propriétaires d'innover, de faire de mieux en mieux et aller plus loin en toute légalité.

b) Suggestions :

- création d'une bourse de besoins (recensement des besoins – exprimer le besoin – entendre le changement – percevoir le besoin – donner quelque chose : incarner).
- Lors de la rénovation de logements (tout en précisant que le 80% des logements existants sont des logements conçus dans le passé et peu adapté aux seniors) : examiner, appartement par appartement et entre architecte et locataire, les besoins du locataire en vue d'aménager le logement avec des matériaux adéquats de manière partielle ou définitive (CF, assouplissement LDTR à concevoir, pour des buts sociaux).
- Inviter l'Etat à porter une réflexion pour créer une bourse dans la réadaptation du logement, sans coûts onéreux, au vu des nombreuses demandes soumises en ce sens auprès de la Plateforme des associations des aînés de Genève.
- créer plus d'espaces communs dans les habitats et laisser l'opportunité aux locataires de se les approprier, étant donné que les familles souhaitent et demandent de plus en plus de la mixité.
- Encourager les Communes dans leur rôle de facilitatrices dans la promotion de l'habitat, étant donné que ces prochaines années les générations vont changer et ces dernières devront être entendues.
- Organiser des réunions avec les futurs habitants avant la construction et les intégrer tout au long de la construction afin de porter une réflexion sur les moyens à mettre en place à l'échelle du quartier.
- Intégrer, à termes, les normes pour les personnes à mobilité réduite.
- Envisager la révision du document relatif à une formule gagnant-gagnant pour permettre des échanges de logements répondant plus aux besoins du locataire (document créé, quelques années auparavant, à la demande d'un Conseiller d'Etat).

- Valoriser les besoins du locataire avec les biens existants aujourd'hui et comment y remédier.
- Amender la LDTR, sans perdre sa qualité de protection en matière de loyer, mais permettre des modifications d'appartement pour tenir compte des besoins des personnes âgées et optimiser l'occupation du bâti.
- Permettre une architecture avec une diversité des moyens techniques et d'offrir des alternatives en raison que le bâtiment est, à ce jour, un peu immobile ainsi que de créer des espaces neutres (beaucoup de résilience).
- Mandater une personne et/ou un département de contact afin de répondre aux aspects financiers, administratifs et architecturaux.
- Aménager un logement en faveur de seniors au fur et à mesure de la diminution de l'état de santé de ces derniers et l'adapter aux besoins des personnes à mobilité réduite : pas de seuils, installer les renforts d'appuis dans les murs des salles de bains, douche à l'italienne, etc. Il est rappelé que ces aménagements ont été réalisés dans les logements seniors au sein de l'HEPS (habitat évolutif pour seniors) à l'Adret.

Rêvons !

D. Recommandations :

- 1) Dès l'origine d'un projet tous les partenaires se rencontrent pour travailler ensemble en associant les usagers.
- 2) Encourager à la réflexion d'une Plateforme d'échanges de logements (encourager la libération de logements sous-occupés).
- 3) Favoriser la transversalité au sein des administrations.
- 4) Favoriser les concours d'architecture avec cahier des charges participatif avec la prise en compte des besoins des usagers.
- 5) Adapter/Assouplir le cadre législatif, notamment la LDTR dans le cadre de rénovation à buts sociaux (modification des typologies en faveur du maintien des seniors à domicile et maintien de loyers abordables).
- 6) Réfléchir, en termes d'aménagement et de gouvernance, à l'échelle du quartier tant pour les quartiers existants que pour les quartiers futurs.
- 7) Développer, reproduire et accompagner les projets mixtes (sociaux et intergénérationnels) décloisonnant les institutions, notamment avec des partenaires sans but lucratifs.