VIVRE ET VIEILLIR PLEINEMENT

Faire du logement collectif un support du bien-vieillir



VIVRE ET VIEILLIR PLEINEMENT

Faire du logement collectif un support du bien-vieillir

Comment le logement collectif peut-il accompagner le vieillissement de ses habitants dans des conditions favorables au bien-vieillir ?

Hugo Sonneville

Promotrice : Emmanuelle Weiss

Experte externe : Claude Redmann

Travail de fin d'études Master 2

Université Catholique de Louvain - LOCI Tournai
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme
Année académique 2025 - 2026

REMERCIEMENTS

Je tiens à grandement remercier l'ensemble des personnes m'ayant accompagné et soutenu durant ce TFE :

Pour commencer, je souhaite remercier ma promotrice, Emmanuelle Weiss, pour son accompagnement, son investissement, ainsi que pour son enthousiasme à l'égard de mon projet.

Je tiens également à remercier mon experte, Claude Redmann, pour sa confiance, pour nos précieux échanges et son regard critique sur mes démarches.

Un grand merci à mes parents, pour leur présence, leur soutien constant durant toutes ces années et surtout pour leur amour.

Merci à Joséphine, d'avoir cru en moi et de m'avoir soutenu durant ce long périple. Merci de m'avoir poussé à persévérer et approfondir mon goût pour l'architecture.

Enfin, merci à vous pour l'intérêt que vous porterez à ce TFE. Je vous souhaite une très bonne lecture.

AVANT-PROPOS

Ce travail de fin d'études est issu d'une évolution progressive de ma réflexion autour de l'habitat.

Au cours de mes six années d'études en architecture, j'ai souvent été amené à interroger les différentes formes de logement qui composent nos territoires. Parmi elles, le logement collectif a rapidement pris une place particulière dans mes recherches. Il m'intéresse à la fois pour sa capacité à répondre aux enjeux de densité, d'accessibilité et de vie commune, mais aussi pour les questions qu'il soulève : comment habiter ensemble ? Comment concevoir des espaces capables d'accompagner des modes de vie différents ?

Ces questionnements m'ont conduit à m'intéresser à l'inclusivité en architecture. Selon moi, l'architecture de l'habitat, c'est savoir concevoir des lieux capables d'accueillir des habitants aux situations, aux rythmes et aux besoins variés. Et c'est dans le prolongement de cette réflexion que la question du vieillissement de la population m'est venue.

A première vue, nous savons tous que les personnes âgées sont une population aux besoins et aux modes de vie bien différents et qu'il serait faux d'en faire une généralité. Seulement, quels sont réellement leurs rapports au logement ? Quels sont leurs besoins pour pouvoir vieillir confortablement et sont-ils pris en compte dans l'architecture d'aujourd'hui ? C'est donc sur base de ces nombreux questionnements que ma recherche En et Sur l'architecture prend place.

INTRODUCTION

Depuis le Moyen-Âge, les logements mitoyens ou “logements en bande” façonnent nos centres-villes occidentaux. Un modèle d’habitat individuel pensé dans l’objectif d’optimiser le foncier urbain. Au fil des années, et dans le but de répondre à de nouveaux enjeux sociaux et urbanistiques, de nouveaux modèles d’habitat ont vu le jour. C’est ainsi que les logements collectifs apparaissent comme la solution permettant de répondre aux problématiques de densification, de limitation de l’étalement urbain et d’accessibilité au logement.

Cependant, face au vieillissement de la population, cette forme d’habitat doit aujourd’hui être interrogée autrement. Il ne s’agit plus seulement de loger davantage, mais de permettre aux habitants de continuer à vivre dans des conditions adaptées à l’évolution de leurs capacités, de leurs rythmes et de leurs besoins.

En effet, suite à l’apparition du baby-boom à la fin de la Seconde Guerre mondiale, l’Europe a connu une forte hausse démographique. Une augmentation qui, corrélée à l’augmentation de l’espérance de vie et à la diminution de la fécondité, a provoqué l’explosion du vieillissement de la population. On les appelle alors les « baby-boomers ».
Des recherches réalisées par les Nations Unies nous illustrent l’évolution de la population par tranche d’âge[1] :

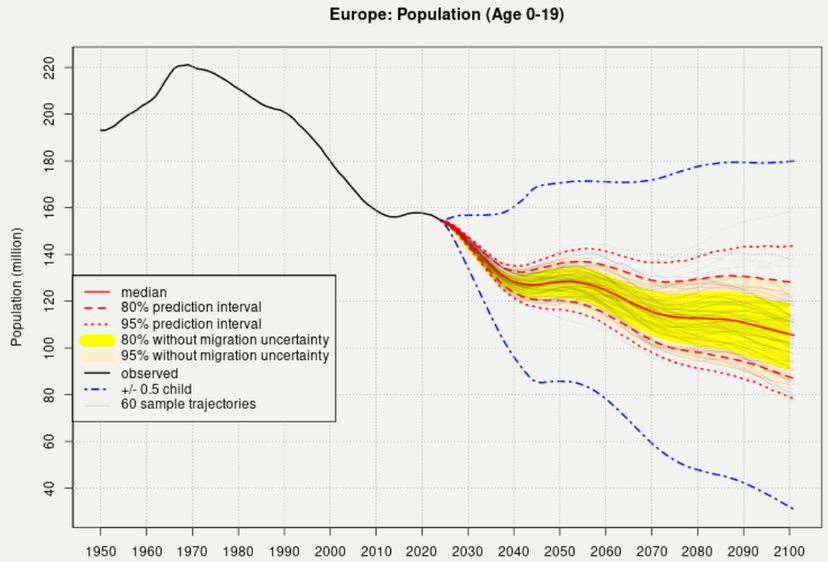


Fig 1 : Evolution de la jeune population (0 - 19 ans)

[1] *United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2024). World Population Prospects 2024.*

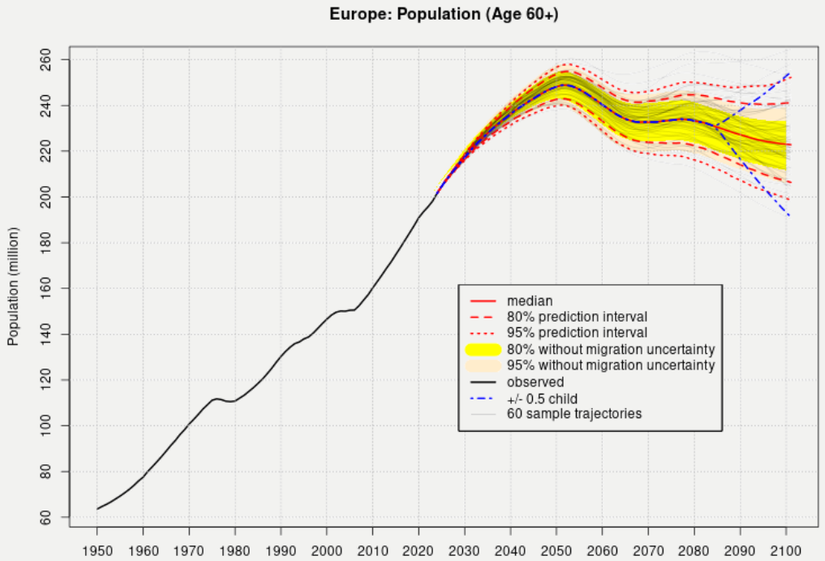


Fig 2 : Evolution de la population âgée (+60 ans)

En analysant ces graphiques, on constate que la jeune population (population âgée de 0 à 19 ans) est en forte diminution depuis 1970 et que les prévisions pour les années futures sont aussi marquées par une baisse du nombre de jeunes. Le deuxième graphique, traitant quant à lui l'évolution de la population âgée (population âgée de plus de 60 ans), est caractérisé par une nette augmentation depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Tandis que les prévisions futures ne démontrent qu'une légère diminution à partir de 2050.

Ces études nous permettent dès lors de comprendre que la baisse de la jeune population, impactée par un recul de la natalité, et la hausse de la population âgée, liée à une augmentation de l'espérance de vie, ont engendré un vieillissement de la population globale.

INTRODUCTION

En outre, pour définir plus précisément le vieillissement de la population, on parle plus communément de vieillissement démographique. Il est alors associé à une augmentation de la proportion de personnes âgées dans une population, en raison de la diminution de la fécondité et de la mortalité.[2]

Seulement, ce vieillissement démographique fait aussi apparaître de nouveaux enjeux, de nouveaux besoins et surtout, de nouveaux modes de vie fortement impactés par la transition entre la vie active et le passage à la retraite.

On peut dès lors se demander :

Comment le logement collectif peut-il accompagner le vieillissement de ses habitants dans des conditions favorables au bien-vieillir ?

[2] *Institut national d'études démographiques. Vieillissement démographique.*

SOMMAIRE

PARTIE 1 : BIEN VIEILLIR EN VILLE

- Vieillissement des villes et exodes p15
- Étude des labels VADA / WADA p16
- Ville d'implantation du projet : La Louvière p20
- Contexte historique de la ville p22

PARTIE 2 : VIEILLISSEMENT URBAIN ET VIEILLISSEMENT HUMAIN

- Relation à l'habitat p25
- Mixité et vie de quartier p26
- Site des Faïenceries Boch p28
- Proximité des équipements et commerces p30
- Histoire et organisation spatiale du site p32

PARTIE 3 : SE LOGER POUR VIEILLIR

- Situation fréquente d'un logement inadapté p37
- Différentes formes d'institutions et de logements communautaires pour séniors
  - L'habitat solidaire p38
  - Les résidences p40
  - Les établissements p44
- Étude de cas - La Dunette, Dominique Coulon p46
- Étude de cas - Appleby Blue, Witherford Watson Mann p50
- Choix du système du projet (bâtiment) p54

SOMMAIRE

- Recherches d'implantations p56
- Choix du système du projet (espaces publics) p64
- Recherche d'espaces communs par le projet p66
- Espaces communs du projet p70

PARTIE 4 : VIVRE ET VIEILLIR CHEZ SOI

- Concevoir un logement adapté à un nouveau mode de vie p75
- Profils d'aînés à la retraite p76
- Études et recherches sur les spatialités au service du vieillissement p80
- Recherche de réponse au vieillissement par le projet p82
- Étude sur l'adaptabilité des logements
  - Étude de cas : Unité(s), Sophie Delhay p86
  - Étude de cas : Wohnregal, FAR frohn&rojas p90
  - Étude de cas : San Riemo, Summacumfemmer p94
- Recherche d'adaptabilité par le projet p98
- Etat d'avancement (vieillissement + adaptabilité) p104
- Recherche de systèmes de cloisons modulaires p110

CONCLUSION p115

BIBLIOGRAPHIE p119

TABLE DES ILLUSTRATIONS p123

ANNEXES p131

1/ BIEN VIEILLIR EN VILLE

VIEILLISSEMENT DES VILLES ET EXODES

Entre les années 1950 et 1990, la demande en logement neuf, par des jeunes couples ou des ménages bénéficiant d'une situation financière stable, augmente fortement et stimule le phénomène de périurbanisation.

La construction de nouveaux quartiers résidentiels se développe alors en périphérie et rajeunissent de nombreux espaces agricoles autrefois touchés par l'exode rural. À l'inverse, les quartiers centraux sont progressivement quittés par une partie des populations en âge d'avoir des enfants. Cette évolution explique la surreprésentation des résidents de plus de 75 ans dans les cœurs de ville à partir des années 1980.

Après les années 1990, dans un contexte de désindustrialisation, l'évolution des modes de vie, comme l'essor des activités tertiaires dans les métropoles, la réduction de la taille des ménages ou encore la hausse de la bi-activité au sein des couples, participe à une revalorisation de l'habitat en centre-ville.

Néanmoins, la montée des prix de l'immobilier au cœur des grandes villes pousse de nombreux ménages à s'installer en lointaine banlieue. Cette dynamique engendre à la fois un rajeunissement des centres mais aussi une maturation progressive de nombreux espaces périurbains.[3]

Aujourd'hui, on constate également que certains retraités réintègrent les centres-bourgs. Ce changement s'explique notamment par le manque d'accès aux services et par une mobilité parfois plus compliquée en milieu rural ou périurbain.

À l'inverse, dans les métropoles, un phénomène différent peut être observé. Certaines personnes souhaitent retourner en milieu rural, soit parce que les grandes villes reposent sur des modes de vie plus rapides, soit pour retrouver leurs racines sur leur territoire d'origine.[4]

[3] Sophie Buhnik, « Vieillissement en ville et villes en vieillissement », L'Information géographique, vol. 83, n°2, 2019, p. 122-139.
[4] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

ÉTUDE DES LABELS VADA / WADA

L'inadaptation progressive des territoires à certaines de leurs populations, notamment les plus âgés, a amené certaines villes à innover comme par exemple les labels **Villes Amies des Aînés** et **Wallonie Amie des Aînés**.

Le programme Ville Amie des Aînés est né en juin 2005 lors du Congrès mondial de gérontologie et de Gériatrie à Rio de Janeiro au Brésil. L'objectif était de créer un réseau de villes engagées dans l'amélioration du bien-être des habitants âgés sur leur territoire.

La particularité de la démarche est de s'appuyer sur l'expérience des habitants des villes et notamment sur celle des personnes âgées. Cette dimension participative en est un aspect fondamental.

Une VADA (Ville Amie des Aînés) est une ville, un village, une commune, un territoire, une municipalité qui se base sur les principes du vieillissement actif. « Vieillir en restant actif est un processus consistant à optimiser les possibilités de santé, de participation et de sécurité afin d'accroître la qualité de la vie pendant la vieillesse. » (OMS, 2002, p. 12)[5]

Le but initial du label Ville Amie des Aînés n'est pas d'approfondir la stigmatisation des personnes âgées sur leur fragilité mais d'affirmer leur compétences encore sous-estimée. Ainsi il ne part pas de la fatalité liée à la perte de mobilité mais plutôt du constat que les aînés sont potentiellement tous actifs et en bonne santé. Leur principal problème se résout à leur fragilité qui peut engendrer une perte de mobilité lors d'un accident quelconque. Ainsi, pour éviter cela, le label affirme qu'il faut maintenir actif les aînés dans le but d'éviter leur dépendance. Il doivent ainsi participer, rester mobiles, utiles, visibles et inclus dans la société.

On catégorise alors 3 groupes d'âges dans le vieillissement :

- 55 à 64 ans : actifs
- 65 à 74 ans : retraités en santé
- 75 et + : marqués par le vieillissement et l'augmentation des fragilités

[5] Agence pour une Vie de Qualité. Devenir une commune « Wallonie amie des aînés ».

1/ Bien vieillir en ville

ÉTUDE DES LABELS VADA / WADA

Ainsi, le label Ami des Aînés agit sur différents champs d'action :

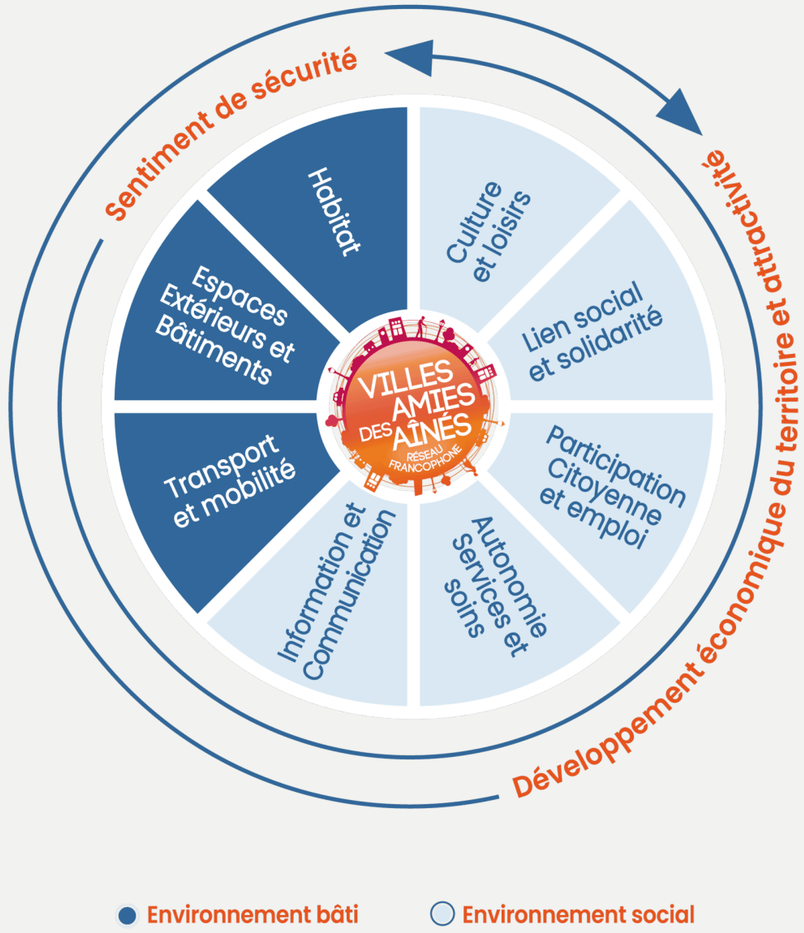


Fig 3 : Champs d'action VADA

ÉTUDE DES LABELS VADA / WADA

Afin d'encourager les villes wallonnes à s'engager, la Wallonie a mis en place le dispositif WADA (Wallonie Amie des Aînés). Un dispositif permettant aux villes participatives de se rapprocher du label de l'OMS. La coordination du projet s'est faite conjointement par l'AVIQ et par l'UCLouvain. En 2017 et 2018, six communes pilotes ont pris part au projet et ont permis l'élaboration des outils proposés dans le Guide wallon des Villes Amies des Aînés. Il s'agit des communes de Braine-l'Alleud, Farciennes, Malmedy, Namur, Sprimont et Vaux-sur-Sûre.

La Wallonie Amie des Aînés vise ainsi plusieurs objectifs[6] :

- Promouvoir un vieillissement actif et en santé
- Dépasser les stéréotypes et a priori âgistes
- Adapter les politiques, services et structures aux besoins et priorités des aînés
- Agir de façon globale et intégrée
- S'appuyer sur la concertation et la mobilisation de toute la communauté
- Soutenir la participation et la citoyenneté des aînés, développer leur pouvoir d'agir

Aujourd'hui, on peut compter plus d'une cinquantaine de communes wallonnes engagées dans le processus, avec des approches spécifiques menées par la Province de Namur et l'Observatoire de la Santé du Hainaut.

Sur son site officiel, l'AVIQ a mis à disposition un tableau au format Excel retraçant toutes les communes wallonnes engagées dans la démarche.

[6] Leleu, M. Wallonie amie des aînés. UCLouvain.

1/ Bien vieillir en ville

ÉTUDE DES LABELS VADA / WADA

	Intérêt	Information	Engagement	Phase 1	Phase 2	Phase 3	WADA	OMS
Mons	X	X	X	X	X	X	X	2014
Farciennes	X	X	X	X	X	X	X	
Charleroi	X	X	X	X	X		X	2016
Silly	X	X	X	X	X			2018
Gerpinnes	X	X	X					
Chimay	X							
Binche	X							
Thuin	X							
La Louvière	X							

Communes labellisées WADA Communes engagées Communes intéressées

Fig 4 : Implication des villes de la région du Hainaut dans la démarche WADA

Voici une partie du tableau reprenant les communes de la province du Hainaut. En analysant les informations du tableau, on y trouve une hiérarchie des communes en fonction de leur état d'implication dans la démarche WADA. Selon le code couleur : le pastel correspond aux communes ayant officialisé leur intérêt pour le dispositif WADA ; en clair, les communes ayant d'ores-et-déjà un plan d'action et ayant commencé ou non les phases de ce plan ; en foncé, les communes étant officiellement labellisées WADA.

On remarquera que, comme annoncé précédemment, la démarche mise en place par la Wallonie vise à se rapprocher du label de l'OMS et les deux labels (WADA et VADA) sont donc deux labels distincts. Ainsi, une commune peut être labellisée WADA et ne pas être labellisée VADA et inversement.

Notre intérêt pour ce tableau porte sur les communes qui ont officialisé leur intérêt pour la démarche, qui n'ont pas encore établi de plan d'action et qui ne sont pas encore labellisées WADA et VADA. Parmi les communes les plus denses, notre choix s'est porté sur la ville de La Louvière.

VILLE D'IMPLANTATION DU PROJET : LA LOUVIÈRE

Selon sa fiche communale publiée par le site Hainaut Développement[7], on apprend que 19% de la population résidente en ville est âgée de plus de 65 ans, recensant parmi elle 10 centenaires en 2022. Tandis que les jeunes de moins de 20 ans ne représentent que 23,1%.

Le constat est fait que la part des jeunes est en déclin alors que la population vieillissante prend de plus en plus d'importance. Il y a quasiment autant de personnes à l'âge de la retraite que de personnes en âge d'aller à l'école ou de faire des études. Ce vieillissement constaté de la population Louviéroise mène à questionner le modèle urbain de La Louvière : Est-il adapté à la population vieillissante ? Une personne vieillissante peut-elle vivre confortablement à La Louvière ?

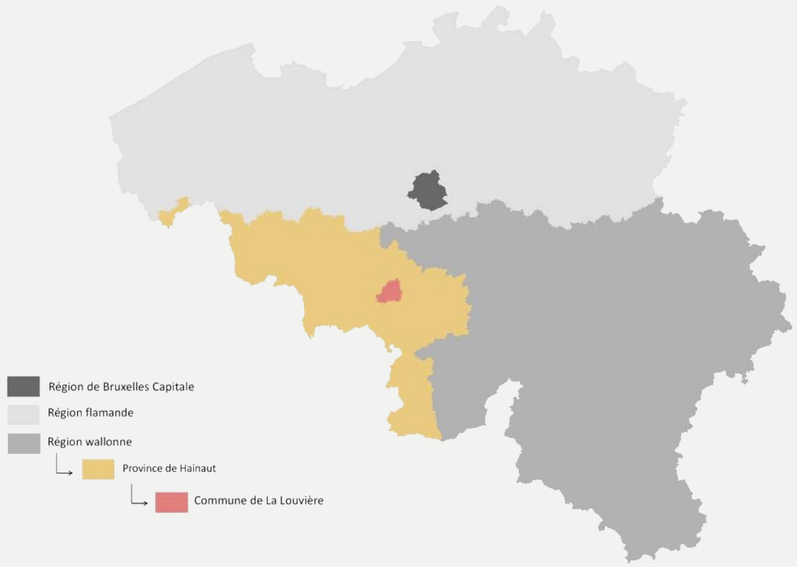


Fig 5 : Localisation de La Louvière © Hainaut Développement

[7] Hainaut Développement, & Observatoire de la Santé du Hainaut. (2023). Fiche communale : La Louvière. Édition 2023. Province de Hainaut.

1/ Bien vieillir en ville

VILLE D'IMPLANTATION DU PROJET : LA LOUVIÈRE



Fig 6 : Vue aérienne de La Louvière

CONTEXTE HISTORIQUE DE LA VILLE

Située dans la province du Hainaut, La Louvière se développe au 19ème siècle suite à l'essor de l'exploitation du charbon et le développement de l'industrie.
La ville se construit progressivement dans un contexte d'industrialisation rapide, porté par l'exploitation du charbon, le développement des infrastructures de transport et l'implantation d'activités manufacturières. La Manufacture Boch[8] participe notamment à cette dynamique en inscrivant La Louvière dans l'histoire de la production faïencière.

La croissance industrielle de la ville provoqua une urbanisation rapide. Autour des sites de production se développent des quartiers ouvriers dont l'organisation spatiale traduit les logiques économiques et sociales portées par les compagnies industrielles. A côté de cela, la création du Canal du Centre[9] permettant de relier la Sambre à l'Escaut vint structurer le territoire et permit un meilleur acheminement des matériaux et des marchandises lourdes vers les sites industriels. Les ascenseurs hydrauliques[10], construits pour franchir les dénivelés du canal, témoignent encore aujourd'hui du passé industriel de La Louvière et de l'impact de ses infrastructures sur le paysage.

De cette histoire résulte une ville composée de plusieurs strates et dont le tissu urbain est marqué par les anciennes emprises industrielles, les quartiers ouvriers ainsi que les infrastructures de transport. La Louvière présente ainsi une morphologie contrastée, où les traces de son développement industriel continuent de marquer l'organisation du territoire.

[8] Keramis. Historique.
[9] Canal du Centre historique. Croisières sur le Canal du Centre historique.
[10] Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO. Les quatre ascenseurs du canal du Centre et leur site, La Louvière et Le Roeulx (Hainaut). UNESCO.

1/ Bien vieillir en ville

CONTEXTE HISTORIQUE DE LA VILLE

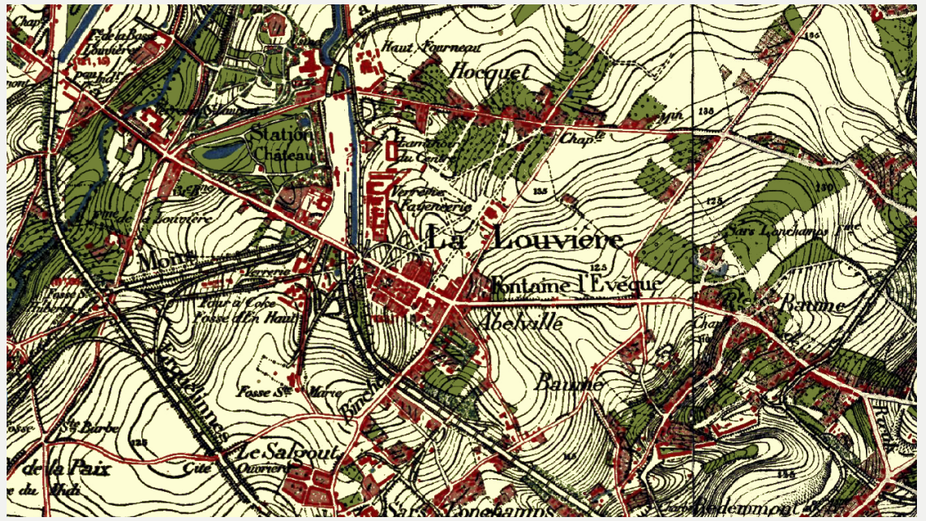


Fig 7 : Développement industriel de La Louvière



Fig 8 : Ascenseur hydraulique n°4

2/ VIEILLISSEMENT URBAIN ET VIEILLISSEMENT HUMAIN

RELATION À L'HABITAT

Sur le territoire, le vieillissement de la population se développe selon une dynamique radioconcentrique s'étendant depuis les centres historiques vers les périphéries. Cependant, à l'échelle des quartiers, cette évolution apparaît plus fragmentée, mettant notamment en relation leur époque de construction et l'arrivée simultanée d'une même génération de primo-accédants. Ainsi, bien souvent les quartiers vieillissent en même temps que les habitants qui s'y sont installés au moment de leur création. A côté de cela, l'enrichissement d'une partie des classes moyennes a également favorisé le développement de nouveaux territoires résidentiels, notamment en périphérie.

Dans ce contexte, les générations nées entre 1940 et 1960 vieillissent aujourd'hui dans des logements qui avaient été conçus pour répondre aux modes de vie de leur jeunesse. Ces territoires, souvent construits autour de l'automobilité, n'avaient pas été pensés pour accompagner un vieillissement avancé de la population. Les ménages comme les promoteurs et urbanistes n'avaient pas réellement anticipé que ces habitants resteraient dans ces lieux au-delà de 75 ans.

Jusqu'aux années 1980, les personnes de plus de 75 ans représentaient encore une faible part de la population, dépassant rarement plus de 8%, même dans les pays déjà fortement concernés par le vieillissement démographique. La question de leur exclusion sociale existait déjà, mais leur prise en charge était encore principalement envisagée à travers la famille ou les institutions médicales et gérontologiques.[11]

[11] Buhnik, S. (2019). Vieillissement en ville et villes en vieillissement. L'Information géographique, 83(2), 122-139.

MIXITÉ ET VIE DE QUARTIER

Cependant, l'allongement de la durée de vie a remis en question les logiques d'urbanisation du 20ème siècle comme les logiques de zoning et de ciblage générationnel. Ainsi, de nombreux quartiers construits depuis moins de 60 ans se voient occupés par une part importante de personnes âgées.

Cette situation peut s'expliquer par le fonctionnement de la promotion immobilière. Lorsqu'un nouveau quartier est construit, il est souvent ouvert à une clientèle relativement homogène. Les conditions d'achat favorisent l'installation de jeunes ménages bénéficiant d'une situation professionnelle stable, ou bien de ménages plus âgés mais aisés. Avec le temps, ces habitants vieillissent sur place, transformant ainsi la composition démographique du quartier.

A côté de cela, la présence importante de personnes âgées dans un quartier peut contribuer à maintenir la vie locale. Cela passe notamment par leur fréquentation des commerces, des cafés ou des lieux communautaires.

Cependant, pour éviter une perte de vitalité au sein du quartier, avant que les plus âgés ne perdent en autonomie et en mobilité, il est important d'y joindre une population plus jeune afin de maintenir une diversité d'usages et de soutenir les ressources de proximité. Cette mixité générationnelle fonctionne pleinement lorsque les nouveaux habitants utilisent eux aussi les commerces, les services et les espaces collectifs du quartier.

Cela suppose donc de maintenir une bonne densité de commerces et de réseaux de sociabilité à proximité. Sachant que le caractère marchable et sécurisant d'un quartier est essentiel à la vie quotidienne des aînés.[12]

[12] Buhnik, S. (2019). Vieillissement en ville et villes en vieillissement. L'Information géographique, 83(2), 122-139.

2/ Vieillissement urbain et vieillissement humain

MIXITÉ ET VIE DE QUARTIER



Fig 9 : Dynamisme de la vie de quartier © Danila Giancipoli

SITE DES FAÏENCERIES BOCH

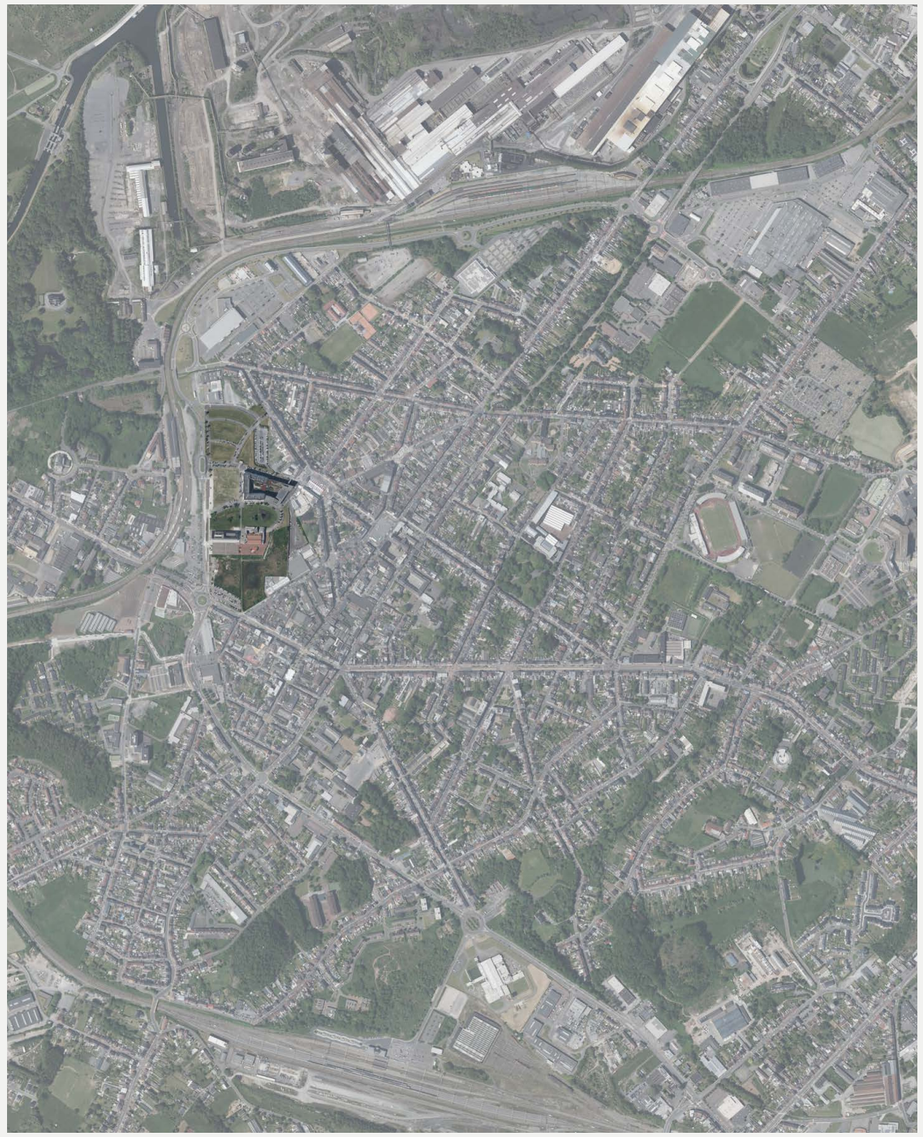


Fig 10 : Localisation du site dans la ville

0 200 400 800m

2/ Vieillissement urbain et vieillissement humain

SITE DES FAÏENCERIES BOCH



Fig 11 : Le site des Faïenceries Boch et ses alentours

0 50 100 200m

PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

Le site des faïenceries Boch se situe à proximité du centre-ville de La Louvière, ce qui constitue un atout majeur en termes de proximité. Il bénéficie d'un accès facilité aux transports en commun, notamment grâce à la gare de La Louvière-Centre et aux nombreux arrêts de bus qui l'entourent.

Cette localisation permet également d'accéder à une grande diversité de commerces et d'équipements culturels, sportifs, administratifs ou liés aux soins, offrant ainsi un cadre de vie favorable au quotidien. L'ensemble de ces services est accessible à pied dans un rayon d'environ quinze minutes de marche.

Par sa situation stratégique, le site apparaît ainsi comme particulièrement pertinent pour répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population. Il constitue également une opportunité de requalification pour cette friche située au cœur de la ville.

Légende :

- Commerces et équipements
- Infrastructures de transport
- Places publique
- Chemin de fer
- Arrêts de bus



Fig 12 : Carte des proximités du site

HISTOIRE ET ORGANISATION SPATIALE DU SITE

L'histoire du site des faïenceries Boch Frères Keramis se lit à travers son implantation industrielle, son rapport aux infrastructures de transport et les transformations successives de son emprise. À La Louvière, l'usine prend place dans un territoire encore rural, mais déjà relié aux réseaux nécessaires au développement industriel. L'accès au canal de Charleroi, les chaussées et la ligne de chemin de fer permettent au site de gérer l'approvisionnement, la fabrication et l'expédition des marchandises.

Autour des ateliers se forme progressivement une cité faïencière, composée de logements ouvriers, d'équipements liés à l'entreprise et de maisons destinées aux cadres. L'usine devient alors l'un des éléments majeurs de la formation urbaine de La Louvière

Avec le temps, cette emprise prend une échelle considérable dans le centre urbain. Le site industriel atteint environ 16 hectares et rassemble les bâtiments nécessaires à la production, aux circulations internes et à l'organisation de l'entreprise.

À partir de la fin du 20ème siècle, le déclin de l'entreprise modifie progressivement la structure du site. La faillite de 1985 forme une rupture, marquée par plusieurs changements de direction, la vente de terrains et la démolition des anciens bureaux. L'ancienne emprise productive commence alors à se fragmenter, tandis que certaines parties du site perdent leur fonction industrielle.

Dans cette phase de transformation, les trois fours bouteilles deviennent les principaux éléments conservés de l'ancienne organisation. Leur bâtiment, ainsi que l'atelier situé au sud, sont classés au patrimoine wallon en 2003. Quelques années plus tard, les infrastructures restantes sont démantelées et l'activité industrielle cesse définitivement en 2011. L'ouverture de Keramis en 2015 marque une nouvelle étape : le site devient un lieu culturel consacré à la céramique, organisé autour des traces conservées de l'ancienne faïencerie.[13]

[13] Keramis. Historique.

2/ Vieillissement urbain et vieillissement humain

HISTOIRE ET ORGANISATION SPATIALE DU SITE

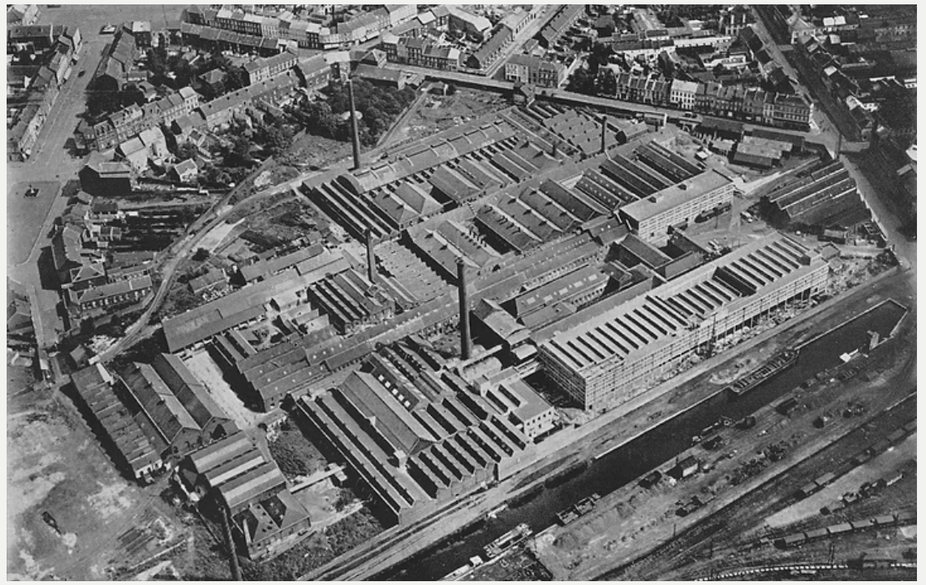


Fig 13 : Vue aérienne de l'industrie Boch Keramis

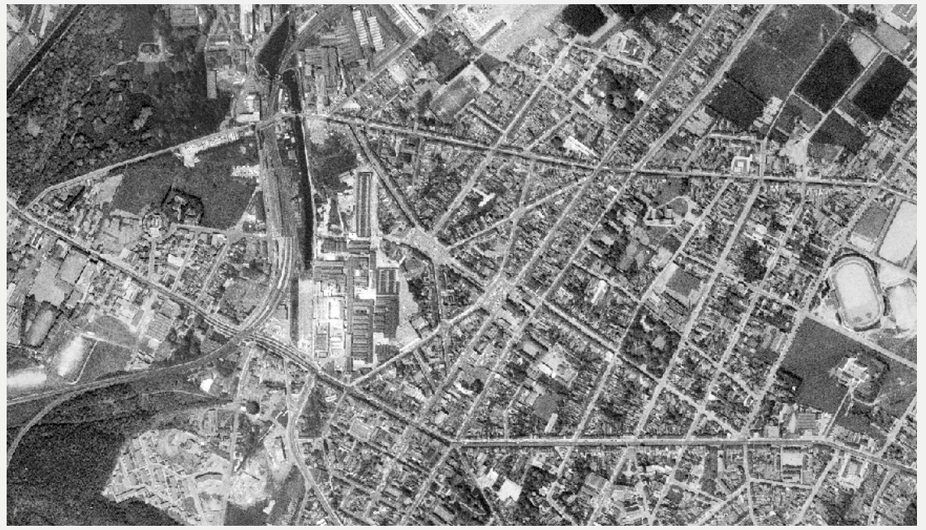


Fig 14 : Implantation de l'industrie Boch Keramis

HISTOIRE ET ORGANISATION SPATIALE DU SITE

Implanté sur le site des anciennes Faïenceries Boch, le projet La Strada visait la requalification des 16 hectares du secteur industriel en un quartier urbain mixte.

Le masterplan prévoyait environ 600 logements, des commerces, des bureaux, des espaces de coworking, des équipements de loisirs et de culture, un cinéma, une résidence pour seniors, des cabinets médicaux, des restaurants, ainsi qu'un ensemble d'espaces publics et paysagers structurés autour du site. Le projet cherchait à prolonger le centre ville par la création d'un nouveau morceau de ville, associant habitat, activités économiques, services et loisirs.[14]

Sa mise en œuvre débuta en 2019 par la construction du Clos des 7 Fontaines, première phase résidentielle composée de 96 appartements. En parallèle, des aménagements publics furent engagés autour du site, notamment la contre allée du boulevard des Droits de l'Homme, la Place des Fours Bouteilles, un parking paysager et plusieurs espaces plantés. Ces interventions, achevées en 2022, ont commencé à donner une nouvelle structure urbaine à l'ancienne friche, tout en restant dépendantes du projet d'ensemble.[15]

Après plusieurs années de retard, de modifications successives et de désaccords entre la Ville et le promoteur, La Strada fut abandonné. Le site Boch se retrouva alors dans une situation inachevée, marqué par un immeuble résidentiel construit, des voiries déjà tracées et des espaces publics partiellement réalisés, mais sans la continuité urbaine que le masterplan initial devait leur donner.[16]

[14] Wilhelm & Co. (2019, 9 mai). La Strada, La Louvière : pose de la première pierre ce 9 mai 2019 [Communiqué de presse].
[15] Igretec. Place Boch à La Louvière.
[16] Verhelle, E. (2024, 19 juin). La Strada : La Louvière et le promoteur devant la Cour d'appel. Antenne Centre.

2/ Vieillissement urbain et vieillissement humain

HISTOIRE ET ORGANISATION SPATIALE DU SITE

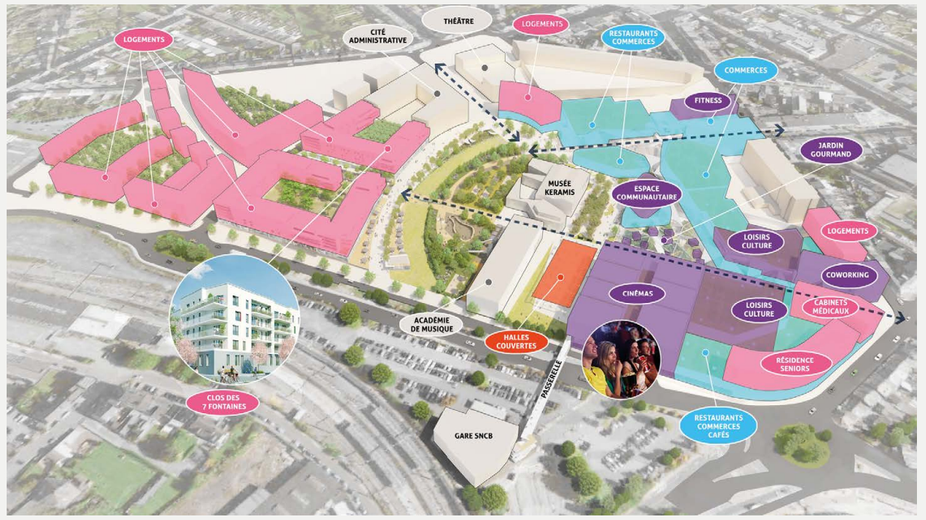


Fig 15 : Projet La Strada

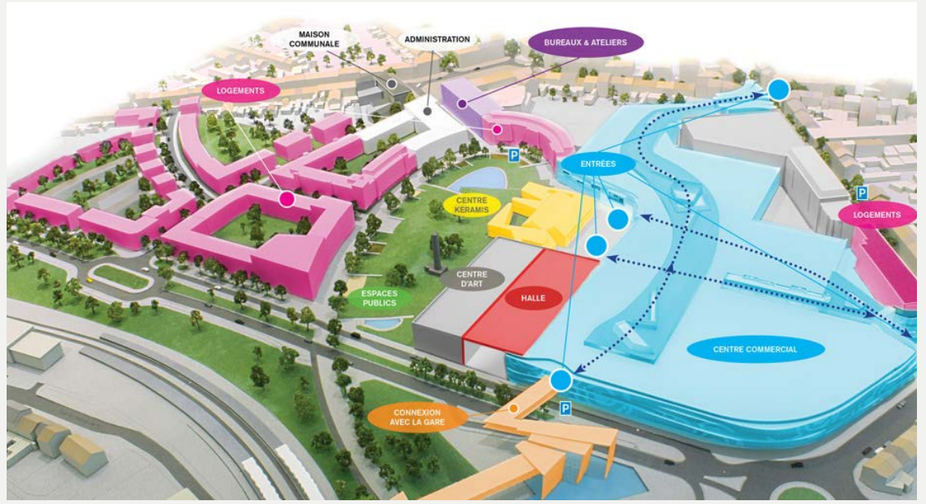


Fig 16 : Evolution du projet La Strada

3/ SE LOGER POUR VIEILLIR

SITUATION FRÉQUENTE D'UN LOGEMENT INADAPTÉ

La plupart des personnes âgées souhaitent vivre en autonomie chez elles le plus longtemps possible. Arrivé l'âge de la retraite, le logement prend une place centrale dans la vie d'un sénior qui y passe une part importante de son temps. Pourtant, ce logement est souvent hérité d'une période de vie antérieure et répond à des besoins domestiques pouvant être dépassés avec l'âge.

Cependant, avec l'apparition des premières fragilités liées au vieillissement, le logement peut très vite devenir inadapté. Les difficultés peuvent se ressentir sur les gestes du quotidien, les déplacements, l'entretien d'un logement devenu trop grand, ou encore le coût que celui-ci représente.

De ce fait, l'adaptation du domicile peut constituer une première réponse. Elle peut passer par des travaux d'aménagement, par l'installation d'équipements, ou par une transformation plus importante du bâti, comme la division d'une habitation en plusieurs logements dont un réservé au senior.[17] Ces solutions permettent de prolonger le maintien à domicile, mais elles peuvent aussi se révéler coûteuses et complexes à mettre en œuvre, poussant ainsi de nombreux aînés à déménager vers un logement spécialisé ou plus adapté.

En réponse à ces enjeux et notamment à l'isolement social, d'autres formes d'habitats se sont développées afin d'accompagner le vieillissement tout en préservant l'autonomie des résidents. Elles proposent ainsi plusieurs formes de vie collectives, de services et de prises en charge médicale.

Nous allons donc explorer plusieurs formes de logements et d'établissements destinés aux personnes âgées, afin de mieux comprendre leurs spécificités, leur fonctionnement, leur gestion et la place qu'elles accordent à l'autonomie, au collectif et à l'accompagnement médical des séniors.

[17] Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement d'Eure-et-Loir. (2014, octobre). Architecture et personnes âgées. Cahier de l'AUE.

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS

L'habitat solidaire :

Béguinage :

Apparus au Moyen Âge, les béguinages abritaient autrefois des communautés de femmes vivant seules, regroupées dans des habitations organisées autour d'espaces communs, d'un jardin et d'un lieu de culte. Aujourd'hui, certains béguinages ont été rénovés en de petits collectifs de dix à vingt logements individuels destinés à des seniors. Ces logements permettent aux habitants de conserver un « chez soi » tout en bénéficiant d'un cadre de vie collectif, convivial et sécurisant. Ils sont généralement situés à proximité des commerces, des voisins et d'espaces communs. Les habitants sont propriétaires ou locataires de leur logement et peuvent profiter des espaces partagés mis à disposition du béguinage. Certains ensembles sont gérés par des bailleurs sociaux ou des collectivités locales, avec une vocation sociale. Ainsi, le béguinage n'est pas une structure médicalisée, mais chaque habitant peut librement recourir à des services d'aide ou de soins à domicile.[18-19]

Habitat communautaire :

Gérés par des associations, des coopératives ou des structures privées, les habitats communautaires proposent à des seniors de vivre dans un cadre collectif fondé sur le partage, l'entraide et l'appartenance à une communauté choisie. Chaque habitant conserve un espace privé, tout en participant à une vie en communauté, souvent encadré par une charte. En complément des espaces communs, certains de ces habitats peuvent intégrer des services d'accompagnement ou de soins, ainsi que des espaces dédiés au bien-être.[20]

[18] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.
[19] Service public de l'autonomie. (2025, 11 juillet). Les béguinages. Pour les personnes âgées. gouv.fr.
[20] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

3/ Se loger pour vieillir

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS



Fig 17 : Béguinage de Courtrai



Fig 18 : Habitat communautaire - Maison des Babayagas

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS

Les résidences :

Résidences services :

Les résidences services proposent des logements privatifs et des espaces communs, associés à une offre de services. Les résidents disposent d'un appartement allant du T1 au T3, voire d'une maisonnette avec jardin privatif, dont ils sont propriétaires ou locataires. Des services de base sont proposés au sein de la résidence, tandis que des services additionnels, tels que la pension complète, peuvent être facturés à la consommation. Gérées par des structures privées commerciales ou associatives, ces structures sont généralement construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services. Elles s'adressent aux personnes âgées autonomes, seules ou en couple. Les résidences services n'ont pas de vocation sociale et médico-sociale et ne permettent donc pas aux résidents de bénéficier de l'aide sociale à l'hébergement.[21-22]

Résidence autonomie :

Appelées précédemment « logements foyers », ces résidences regroupent des logements individuels, du studio au T2, et des espaces communs associés à des services collectifs comme la restauration, le ménage ou les animations. Souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services, ces structures sont non médicalisées. Elles sont majoritairement générées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.[23-24]

[21] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.
[22] Service public de l'autonomie. (2025, 29 octobre). Les résidences services, pour qui ? Pour les personnes âgées.gouv.fr.
[23] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.
[24] Service public de l'autonomie. (2025, 13 juin). Les résidences autonomie, pour qui ? Pour les personnes âgées.gouv.fr.

3/ Se loger pour vieillir

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS

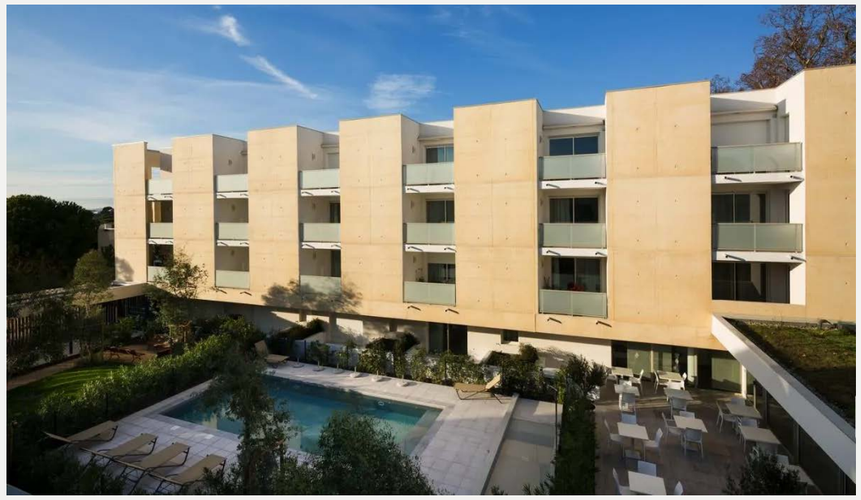


Fig 19 : Résidence service - Le Flaugergues



Fig 20 : Résidence autonomie - Stéphane Hessel

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS

Les résidences :

Villages séniors :

Inspiré de modèles développés aux Etats-Unis, le village séniors prend la forme d'un quartier sécurisé, généralement situé dans un environnement rural ou périurbain. Il s'adresse à des retraités autonomes, seuls ou en couple, souhaitant conserver leur indépendance. Les résidents disposent d'un logement individuel, généralement un pavillon accompagné d'une terrasse ou d'un jardin, dont ils peuvent être propriétaires ou locataires. Les villages séniors sont majoritairement gérés par des opérateurs privés spécialisés dans l'habitat pour personnes âgées.[25]

Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie (MARPA) :

Implantées en milieu rural, les MARPA accueillent des personnes âgées autonomes souhaitant quitter leur logement devenu inadapté. Elles permettent aux séniors de rester proche de leur commune, de leur famille et de leurs habitudes. Ce sont des unités de vie à taille humaine de vingt places maximum. Les résidents y sont accueillis dans des logements privatifs, et peuvent profiter d'espaces et de services communs. Les MARPA ne sont pas des établissements médicalisés, mais les résidents peuvent bénéficier d'un système de téléassistance. Elles sont gérées au quotidien par une association ou un centre communal d'action sociale.[26]

[25] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.
[26] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

3/ Se loger pour vieillir

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS



Fig 21 : Village séniors - Le Clos des Chaumes



Fig 22 : MARPA - La Dunette

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS

Les établissements :

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) :

Les EHPA accueillent des séniors autonomes ou faiblement fragilisées, n'ayant pas besoin d'un suivi médical quotidien. Les résidents y disposent d'un logement ou d'une chambre sans accès à la propriété. Ces structures ne sont pas médicalisées, mais des soins peuvent être assurés en cas de besoin par des intervenants extérieurs, comme des services de soins infirmiers à domicile. Les EHPA peuvent être gérés par des structures publiques, associatives ou privées, selon le statut de l'établissement. Ils proposent ainsi une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement médicalisé.[27-28]

Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) :

Les EHPAD accueillent des personnes âgées dépendantes, généralement de plus de 60 ans, nécessitant une assistance et une surveillance médicale. Les résidents y occupent une chambre de manière temporaire ou permanente, sans avoir accès à la propriété. Les personnes semi-autonomes ou autonomes peuvent aussi, éventuellement, y être accueillies. Certains établissements possèdent des unités de vie protégées pour les résidents désorientés atteints, entre autres, de la maladie d'Alzheimer, et ayant des troubles du comportement. Les EHPAD peuvent être publics, associatifs, ou à but lucratif.[29]

[27] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.
[28] Michele. (2019, 22 février). EHPA : Définition de la maison de retraite non médicalisée. Logement-seniors.com.
[29] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

3/ Se loger pour vieillir

DIFFÉRENTES FORMES D'INSTITUTIONS ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR SÉNIORS



Fig 23 : EHPA - Résidence du Soleil



Fig 24 : EHPAD - Les Artistes des Batignolles

ÉTUDE DE CAS - LA DUNETTE, DOMINIQUE COULON

La Dunette

Architecte : Dominique Coulon
Ville : Huningue, France
Fin de construction : 2018

Prenant place à Huningue, au bord du Rhin, La Dunette s'inscrit dans le modèle de la MARPA et propose un habitat destiné à des personnes âgées autonomes. Il cherche ainsi à offrir un cadre de vie sécurisé sans faire disparaître la dimension domestique du logement. La résidence permet aux habitants de conserver leur autonomie tout en bénéficiant d'espaces communs et d'un accompagnement quotidien.

L'implantation du bâtiment joue un rôle important dans le projet. Située en bordure du Rhin, la résidence oriente son hall et ses espaces collectifs vers le fleuve. Les habitants peuvent ainsi profiter des vues et du passage des bateaux depuis les lieux partagés.

L'organisation intérieure cherche à favoriser les rencontres entre les résidents. Les espaces communs sont regroupés au niveau bas et rassemblent notamment des salons, une salle de restauration, un jardin d'hiver, une salle informatique et un atelier. Les parcours ne sont pas pensés comme de simples circulations, mais comme des lieux de transition entre l'intimité du logement et la vie collective. Cette disposition permet aux habitants de croiser leurs voisins sans que la sociabilité ne devienne obligatoire.

Les logements restent simples et autonomes. Ils sont organisés autour des espaces communs et comprennent un espace cuisine séjour, des sanitaires adaptés et une entrée avec rangements. Leur conception préserve une atmosphère familière, proche du logement ordinaire, tout en intégrant les besoins liés au vieillissement. Le projet évite ainsi de donner une image institutionnelle à l'habitat pour personnes âgées.

Enfin, La Dunette accorde une attention particulière aux matières, à la lumière et à l'ambiance des espaces. Le béton rouge, la terre cuite, le bois et les grandes ouvertures participent à créer un cadre chaleureux et lisible. Les espaces partagés, le potager et le terrain de pétanque complètent cette logique en offrant plusieurs formes de vie collective. Le projet propose ainsi une résidence où l'architecture accompagne le vieillissement par les parcours, les vues, les usages communs et la possibilité de vivre ensemble tout en conservant son intimité.[30-31-32]

[30] Dominique Coulon & associés. « Huningue, 2018 ». Dominique Coulon & associés.
[31] Priest, I. (2018, 20 novembre). « La Dunette, c'est bien ». RIBA Journal.
[32] Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

3/ Se loger pour vieillir

ÉTUDE DE CAS - LA DUNETTE, DOMINIQUE COULON



Fig 25 : Vue extérieure du projet La Dunette

ÉTUDE DE CAS - LA DUNETTE, DOMINIQUE COULON



Fig 26 : Plan du rez-de-chaussée La Dunette

Espaces privés ou intimes

Espaces partagés

Espaces communs ou publics

ÉTUDE DE CAS - LA DUNETTE, DOMINIQUE COULON



Fig 27 : Espace central 1



Fig 28 : Circulation 2



Fig 29 : Poêle à bois 3

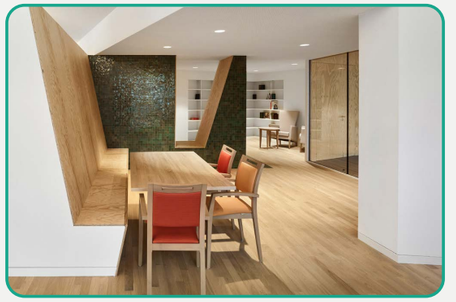


Fig 30 : Salle d'activité 4



Fig 31 : Studio 5



Fig 32 : Bibliothèque R+1

ÉTUDE DE CAS - APPLEBY BLUE, WITHERFORD WATSON MANN

Appleby Blue
Architecte : Witherford Watson Mann
Ville : Londres, Royaume-Uni
Fin de construction : 2023

Prenant place à Londres, Appleby Blue réinterprète le modèle de l'almshouse, une forme historique de logement caritatif destinée aux personnes âgées ou en situation de précarité, traditionnellement gérée par des institutions religieuses ou des organisations philanthropiques. Le projet comprend 57 logements destinés à des retraités souhaitant vivre de manière autonome dans un environnement non médicalisé, tout en bénéficiant d'un cadre communautaire.

Le bâtiment adopte une organisation en U autour d'une cour intérieure paysagée. Les espaces collectifs sont placés en bordure du projet, au contact de la rue, afin d'établir une relation directe avec le quartier. Cette disposition évite d'isoler les habitants et inscrit le bâtiment dans la continuité du tissu urbain, affirmant son rôle comme un véritable morceau de ville.

Au centre du dispositif, la cour constitue le principal espace de respiration du projet et structure les parcours quotidiens des résidents. Les circulations qui l'entourent sont conçues comme des lieux de socialisation plutôt que comme de simples couloirs. Les habitants peuvent s'y arrêter, s'asseoir ou échanger avec leurs voisins, notamment à proximité des fenêtres de cuisine donnant sur ces galeries. Largement éclairées par de grandes baies ouvrantes, ces circulations ont progressivement été appropriées par les résidents qui y ont installé plantes et décorations. Elles deviennent ainsi une épaisseur habitée, située entre le logement privé et les espaces collectifs.

Les logements eux-mêmes restent volontairement simples, avec des typologies de studios et d'appartements d'une chambre. Cette sobriété permet de préserver un cadre domestique familier et de laisser aux habitants une certaine liberté d'appropriation de leur espace de vie.

Enfin, le projet intègre plusieurs espaces partagés soutenant la vie collective : une Garden Room servant de salle commune, une cuisine partagée, une toiture-jardin avec potager collectif, des espaces polyvalents, un bureau et un salon de coiffure. L'ensemble vise à offrir différentes intensités de sociabilité, permettant aux résidents de participer à la vie collective sans qu'elle ne devienne une contrainte.[33-34]

[33] United St Saviour's Charity. Appleby Blue.
[34] Young, E. (2023, 10 octobre). Appleby Blue almshouse and its residents sit firmly in the community. RIBAJ.

3/ Se loger pour vieillir

ÉTUDE DE CAS - APPLEBY BLUE, WITHERFORD WATSON MANN

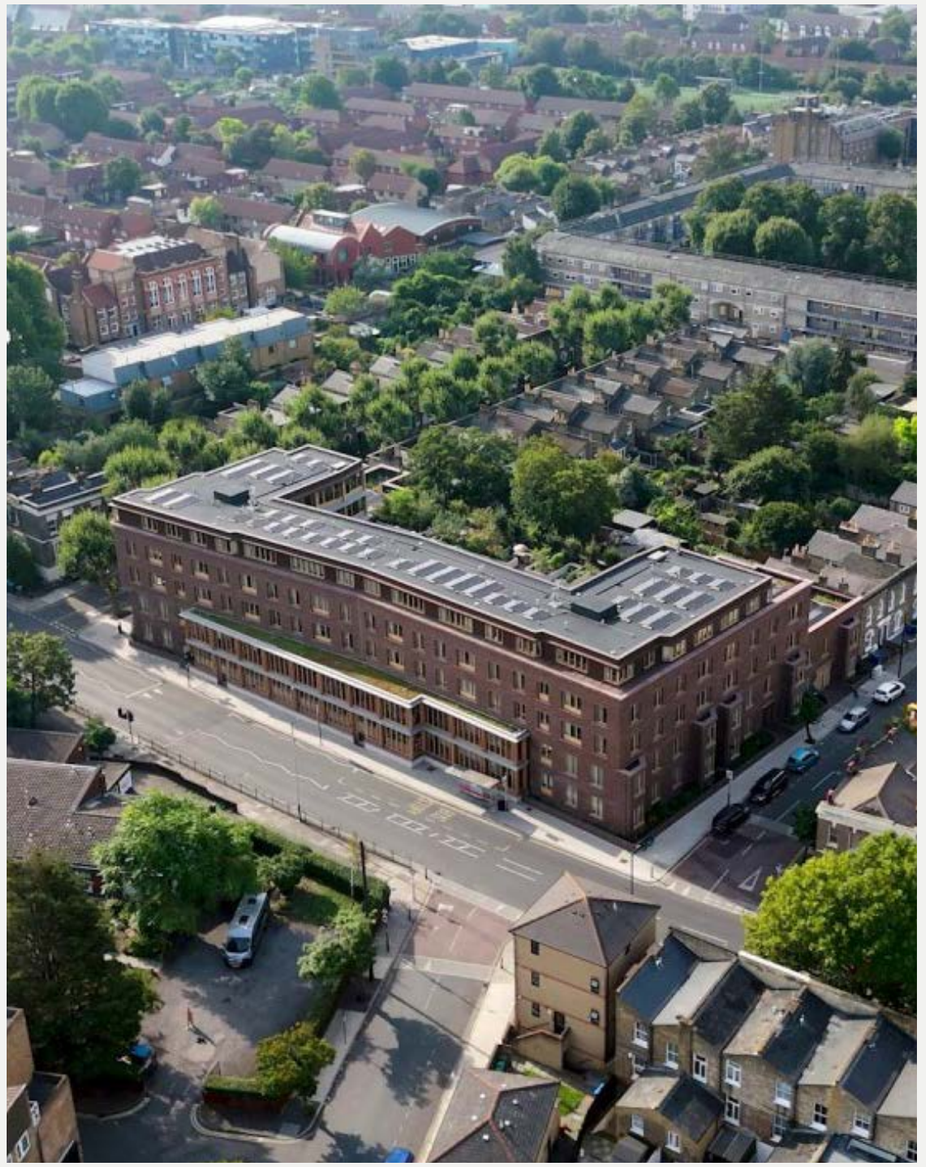


Fig 33 : Vue aérienne du projet Appleby Blue

ÉTUDE DE CAS - APPLEBY BLUE, WITHERFORD WATSON MANN



Fig 35 : **CIRCULATION**



Fig 36 : **TOITURE JARDIN**

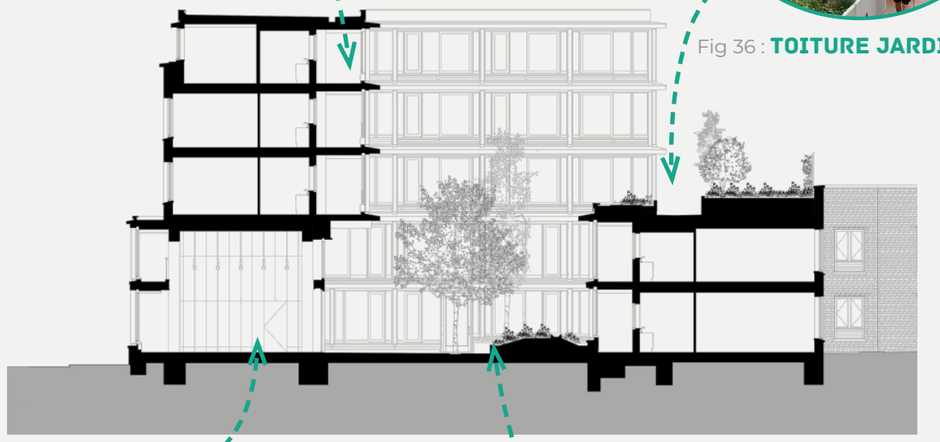


Fig 34 : Coupe du projet Appleby Blue



Fig 37 : **GARDEN ROOM**



Fig 38 : **COUR EXTÉRIEURE**

3/ Se loger pour vieillir

ÉTUDE DE CAS - APPLEBY BLUE, WITHERFORD WATSON MANN

La toiture jardin permet aux résidents d'entretenir un potager collectif. Elle fait à la fois office de lieu de balade, d'espace de détente et de support d'activité. Son impact sur le vieillissement ne concerne pas seulement la rencontre sociale. Elle permet aussi de maintenir une activité physique douce, de solliciter la dextérité des aînés et de créer un lieu de partage autour des savoirs et des gestes liés au jardinage.



Fig 39 : Illustration de la toiture-jardin



Fig 40 : Illustration de la circulation

La circulation, pensée comme une épaisseur habitée entre les logements et la cour, forme l'artère principale du projet. Appropriable par les résidents et en lien direct avec les cuisines des logements, elle favorise les échanges quotidiens et participe à instaurer un esprit de communauté plus large qu'une simple relation de voisinage.

La cour extérieure forme le cœur paysager du projet et est pensée comme le jardin des logements. Elle permet aux résidents de s'y arrêter, de s'asseoir et de profiter d'un lieu calme. Elle soutient les déplacements quotidiens en offrant un espace extérieur accessible et visible depuis les circulations. En lien avec la Garden Room et les autres espaces communs du rez-de-chaussée, elle peut accueillir différentes activités ludiques destinées aux résidents et à leurs invités.



Fig 41 : Illustration de la cour extérieure

CHOIX DU SYSTÈME DU PROJET (BÂTIMENT)

Après avoir étudié différentes formes d'institutions et de logements communautaires destinés aux personnes âgées, il semble important de mettre en évidence les limites qu'elles peuvent ressortir. Si ces structures permettent d'apporter un accompagnement, des services et parfois une prise en charge médicale, elles tendent aussi à regrouper les aînés dans des lieux uniquement réservés à leur usage. Cette organisation peut produire une forme de ségrégation, alors même que l'isolement social constitue l'un des enjeux majeurs du vieillissement.

Cette situation révèle également une autre tension. Le parcours résidentiel des personnes âgées semble souvent pensé à partir de deux étapes : d'abord la vie autonome dans un logement ordinaire, puis l'entrée dans un établissement spécialisé lorsque la perte de mobilité laisse place à la dépendance. Entre ces deux situations, peu de formes d'habitat permettent réellement d'accompagner l'évolution progressive des besoins, tout en maintenant les habitants dans un cadre de vie ordinaire.

Le projet cherche donc à intervenir avant l'apparition d'une dépendance. Il s'agit ici de concevoir un habitat capable de soutenir l'autonomie, de favoriser les liens sociaux et de retarder autant que possible l'entrée dans une structure médicalisée. La réponse ne consiste donc pas à concevoir un nouvel établissement réservé aux personnes âgées, mais à repenser le logement collectif comme un milieu de vie capable d'accompagner plusieurs étapes de l'existence.

Le choix du logement collectif répond ainsi à deux enjeux. Il permet dans un premier temps de travailler sur la densité et sur l'adaptation des villes aux évolutions démographiques. Puis dans un second temps, il permet de proposer un cadre de vie partagé, dans lequel les seniors peuvent continuer à habiter un logement adapté, tout en conservant des relations de voisinage, des espaces communs et une place active dans la vie collective.

Le projet se présente alors comme un système d'habitat pensé à partir du vieillissement, mais ouvert à différents types de ménages. L'objectif est de concevoir des logements capables d'évoluer avec leurs habitants, afin que le vieillissement ne soit plus uniquement associé à un changement de lieu de vie, mais intégré dès le départ dans la manière de concevoir le logement collectif.

3/ Se loger pour vieillir

CHOIX DU SYSTÈME DU PROJET (BÂTIMENT)

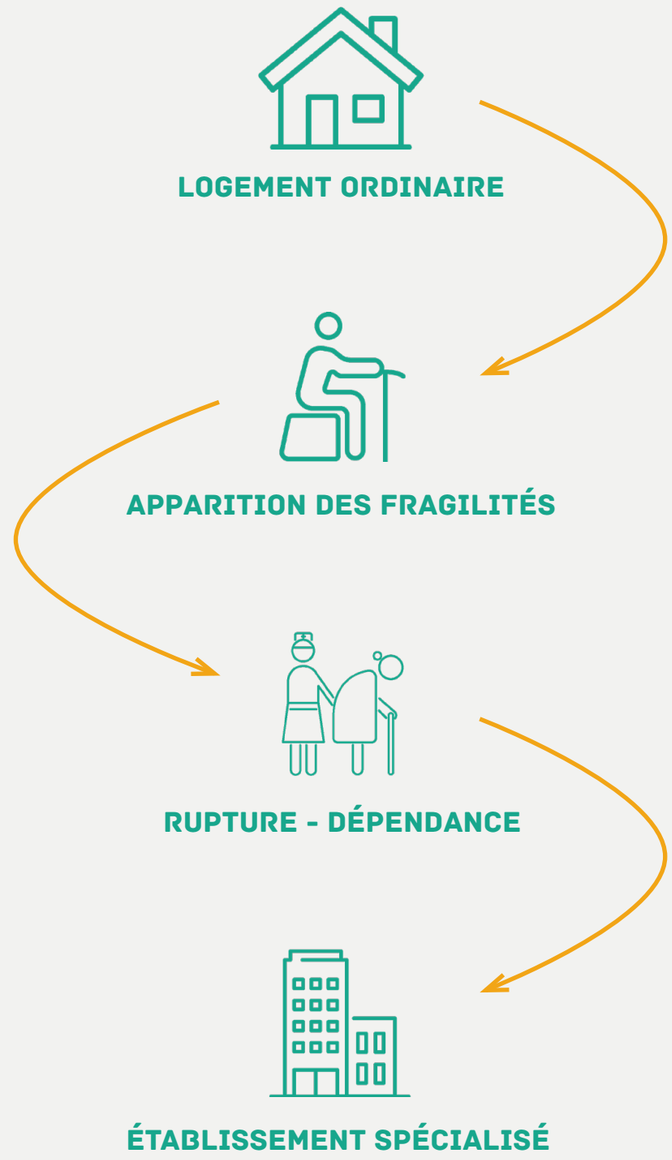


Fig 42 : Schéma des étapes de la vie selon le vieillissement

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS SUR CALQUE

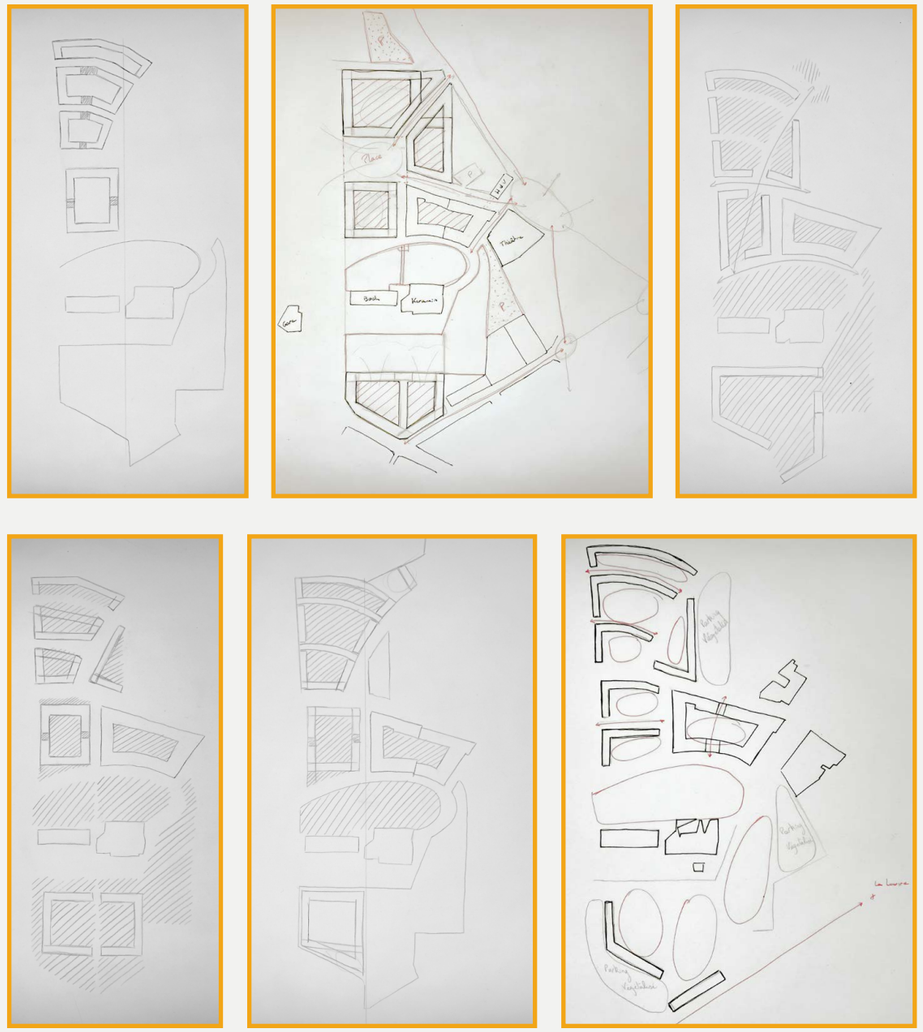


Fig 43 : Recherches d'implantations sur calque (1)

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS SUR CALQUE

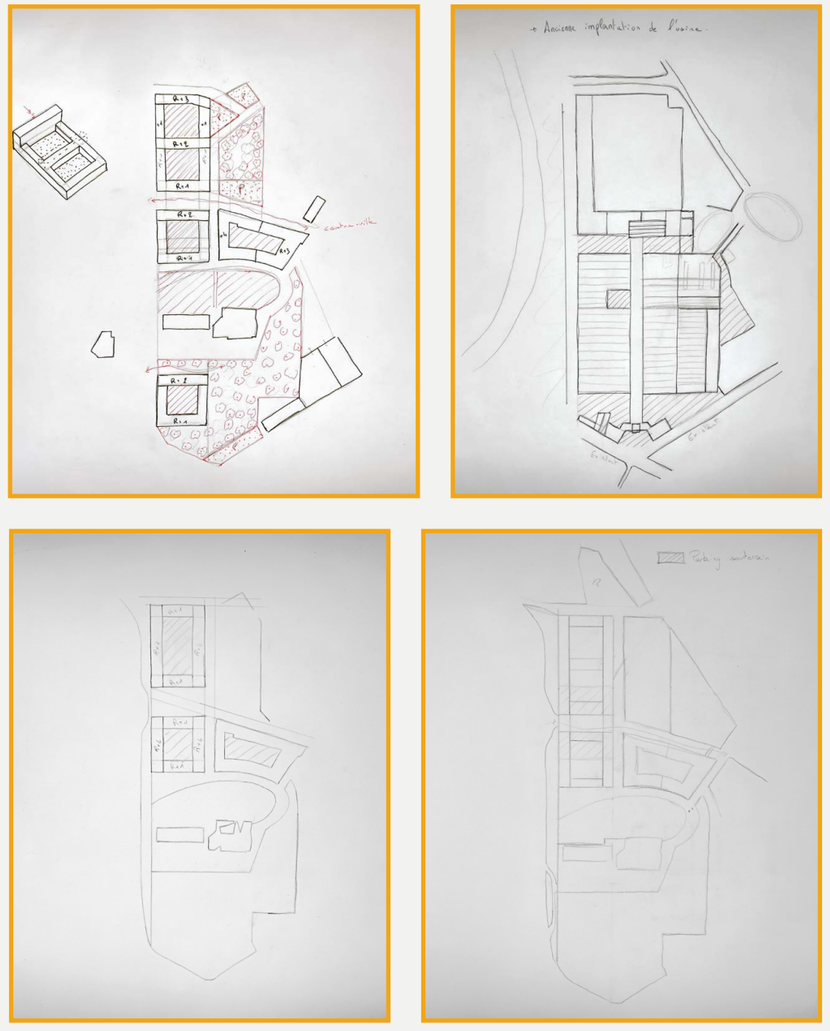


Fig 44 : Recherches d'implantations sur calque (2)

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS

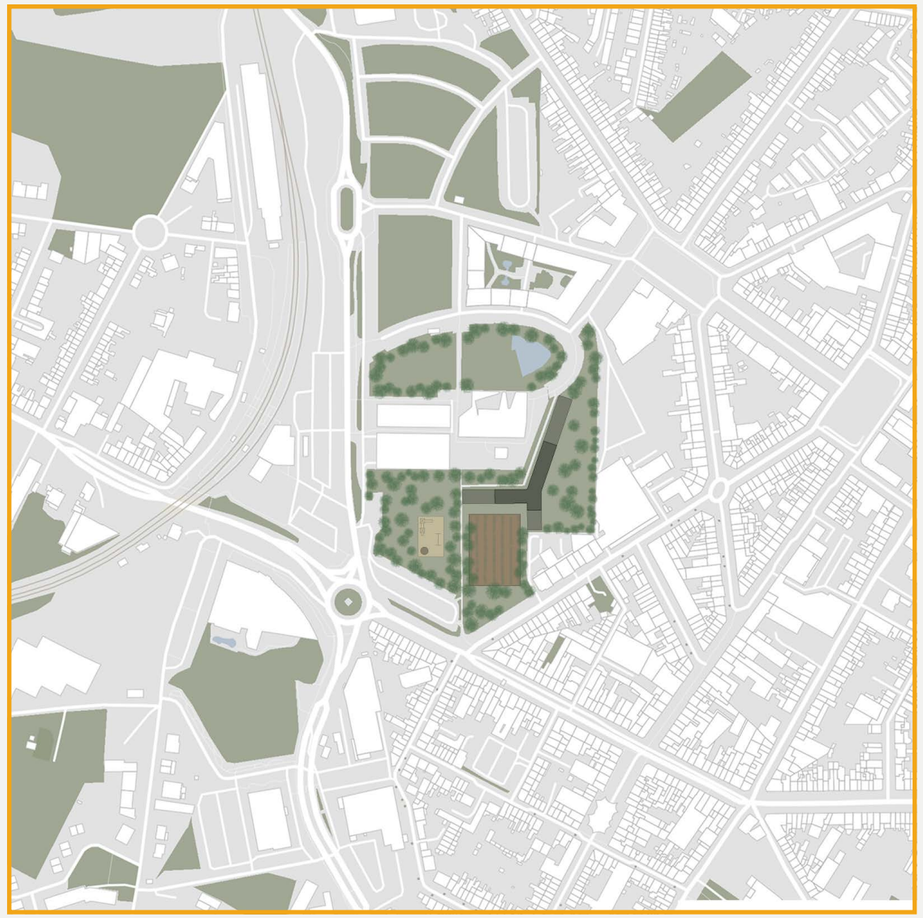


Fig 45 : Essai d'implantation 1

0 100 200m

Appropriation de l'espace Sud du site (première ébauche d'implantation)

3/ Se loger pour vieillir

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS



Fig 46 : Essai d'implantation 2

0 100 200m

Etalement du projet sur tout le site pour redéfinir l'espace abandonné.

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS

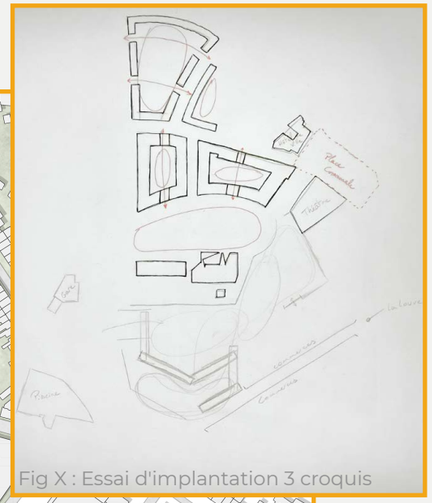


Fig X : Essai d'implantation 3 croquis



Fig 47 : Essai d'implantation 3

0 100 200m

Mise en place d'îlots permettant aux résidents de bénéficier d'un jardin partagé

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS

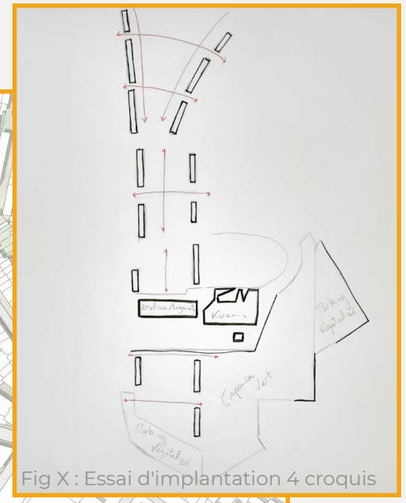


Fig X : Essai d'implantation 4 croquis

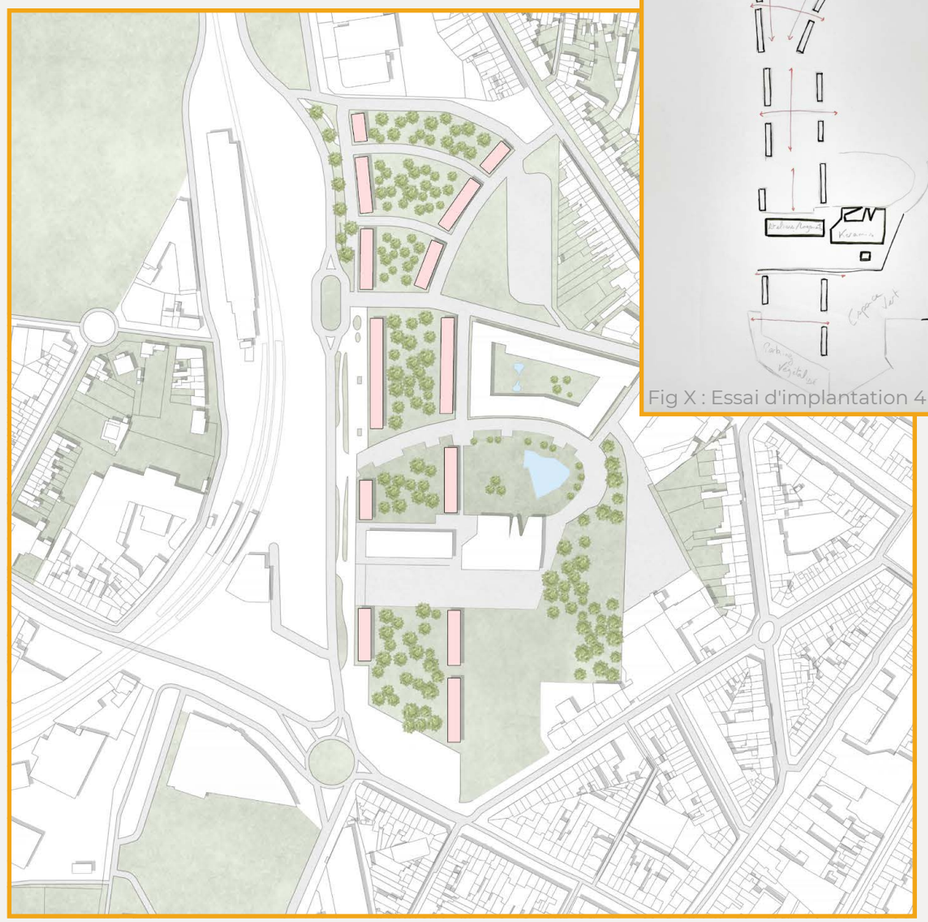


Fig 48 : Essai d'implantation 4

0 100 200m

Mise en place d'une bande verte traversante faisant lien avec les barres de logements

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS

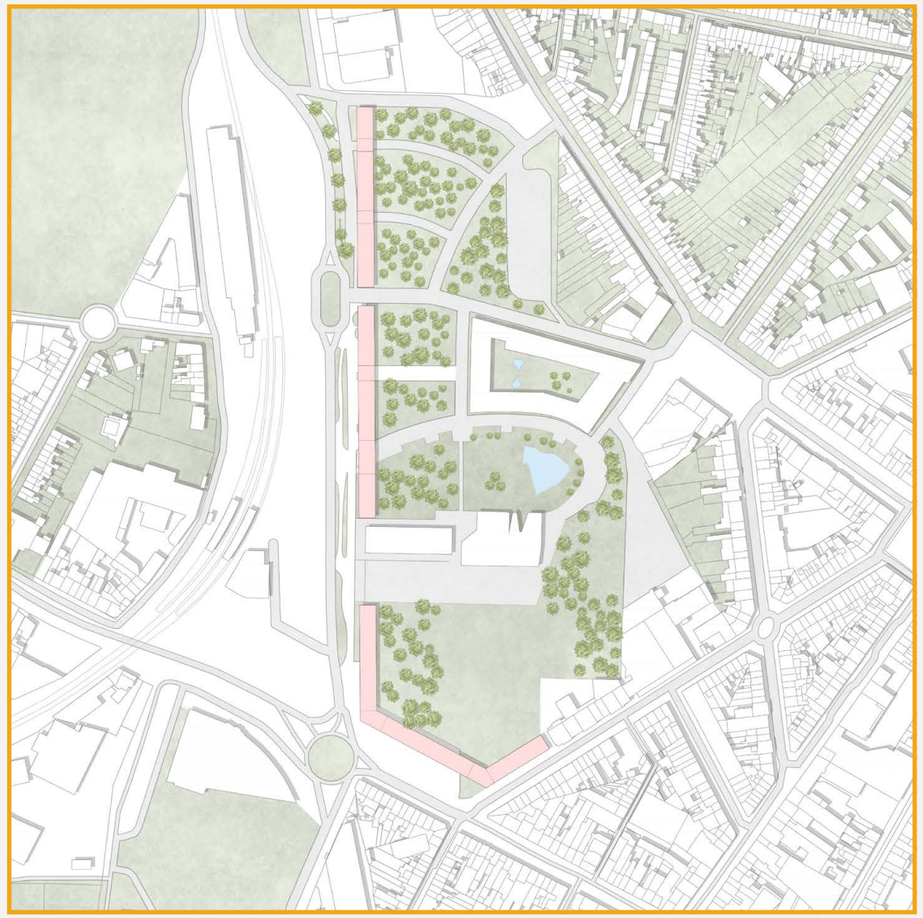


Fig 49 : Essai d'implantation 5

0 100 200m

Redessin des limites du site et des formes urbaines par les logements

RECHERCHE D'IMPLANTATIONS



Fig 50 : Essai d'implantation 6

0 100 200m

Mise en place d'îlots permettant aux résidents de bénéficier d'un jardin partagé

CHOIX DU SYSTÈME DU PROJET (ESPACES PUBLICS)

L'implantation finale du projet redéfinit les routes et la structure urbaine du site Boch Keramis de La Louvière.

La partie Sud du site est légèrement retravaillée dans l'optique de devenir un jardin public, un espace vert accessible par les Louviérois et Louviéroises. Un travail d'arborisation permet d'ombrager le parc et de répondre aux problèmes d'inondation qu'il connaît.

Basée sur le dessin des anciennes faïenceries Boch Keramis, la partie Nord organise le site en plusieurs parties. Afin de créer une atmosphère d'intimité et de favoriser les relations sociales, le projet s'organise en îlots, en cours végétalisées accessibles par les résidents. Les barres de logements sont traversantes d'Est en Ouest et sont reliées par des espaces communs d'un seul niveau. Ils permettent de fermer les îlots tout en laissant passer la lumière du Sud dans les cours.

Le rez-de-chaussée du bâtiment est pensé pour accueillir des espaces communs ainsi que des équipements et des commerces. La mise en place d'un espace vert à l'Est, remplaçant un parking temporaire, permet de mettre en relation la rue et les commerces du projet.

Enfin, en réponse à l'accessibilité en voiture, le parking temporaire est déplacé à l'Ouest du projet, au Nord de la gare. Cela permet de libérer la partie Est du site et de requalifier et végétaliser un espace délaissé.

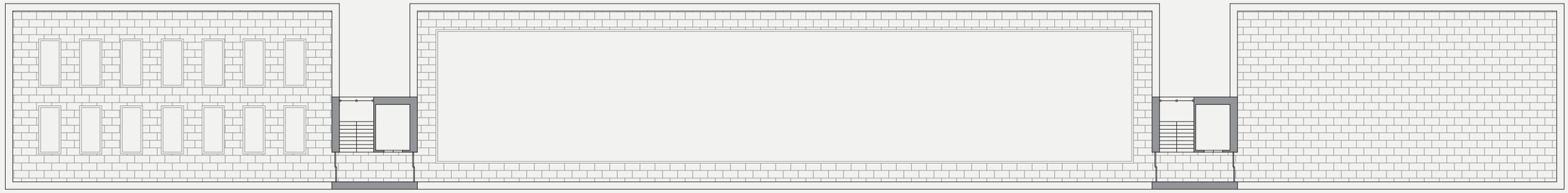
3/ Se loger pour vieillir

CHOIX DU SYSTÈME DU PROJET (ESPACES PUBLICS)



Fig 51 : Implantation finale du projet

RECHERCHE D'ESPACES COMMUNS PAR LE PROJET



Toiture
Essai de plusieurs fonctions : potager collectif - espace vert - terrasse



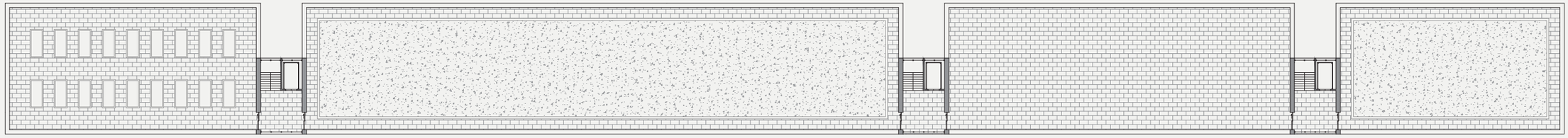
RDC
Essai de plusieurs fonctions : salle d'activité - buanderie - bibliothèque - foyer + cuisine collective - atelier

Fig 52 : Avancement sur la recherche d'espaces communs 1

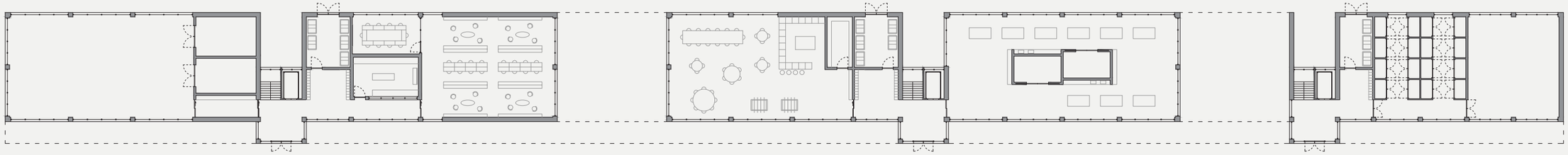
3/ Se loger pour vieillir

RECHERCHE D'ESPACES COMMUNS PAR LE PROJET

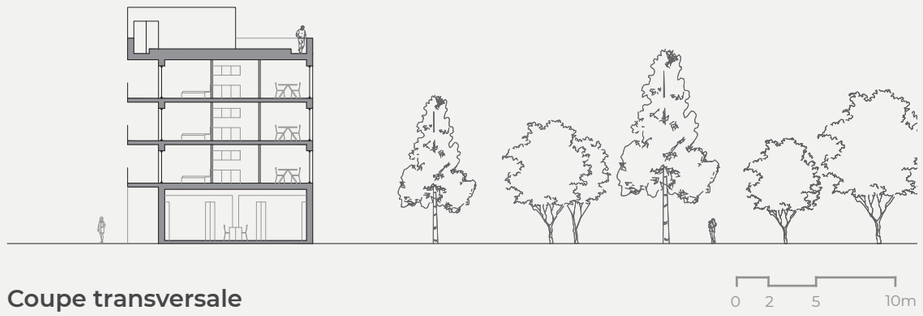
RECHERCHE D'ESPACES COMMUNS PAR LE PROJET



R+4
Essai de plusieurs fonctions : potager collectif - espaces verts - terrasse



RDC
Essai de plusieurs fonctions : salle d'activité - buanderie - bibliothèque - foyer + cuisine collective - atelier - espace de réemploi/donnerie



Coupe transversale
Fig 53 : Avancement sur la recherche d'espaces communs 2

3/ Se loger pour vieillir

RECHERCHE D'ESPACES COMMUNS PAR LE PROJET

ESPACES COMMUNS DU PROJET

Comme dit précédemment, le projet se développe autour de nombreux espaces communs disposés au rez-de-chaussée. Pensés pour accompagner le vieillissement et la vie quotidienne, ils permettent aussi la création de liens sociaux.

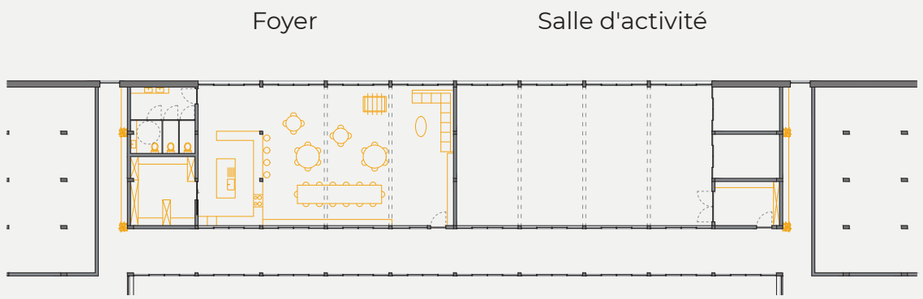


Fig 54 : Plan du foyer et de la salle d'activité

Le foyer représente le lieu propice aux rencontres et aux moments de partage. Il permet aux résidents de se retrouver, de manger ou de jouer ensemble.

La salle d'activité permet quant à elle de maintenir une activité physique. Des séances de sport peuvent être organisées entre résidents, chacun étant libre d'apporter ses connaissances et conseils sportifs aux autres.

3/ Se loger pour vieillir

ESPACES COMMUNS DU PROJET

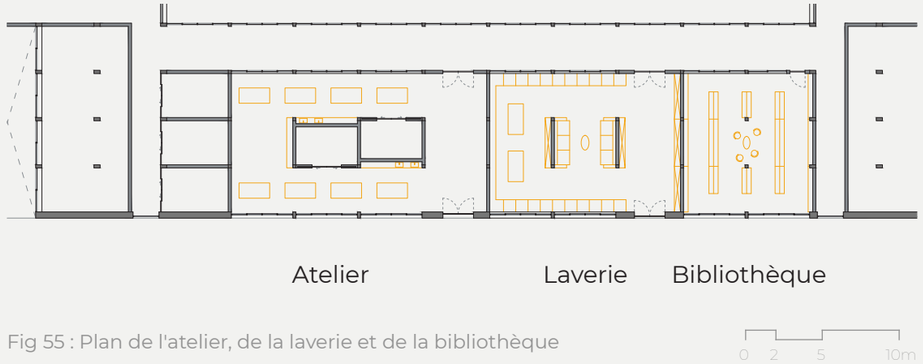


Fig 55 : Plan de l'atelier, de la laverie et de la bibliothèque

L'atelier permet dans un premier temps de rendre le bricolage plus accessible aux résidents. Cela passe notamment par l'accès au matériel et à un espace adéquat. Seulement, il permet dans un second temps de créer un espace de partage de connaissances et de savoir-faire. C'est un lieu propice pour les séniors et leur volonté de transmettre leur savoir aux générations plus jeunes.

La laverie endosse elle aussi deux rôles. Une meilleure accessibilité aux machines à laver permet éventuellement de libérer les logements d'une superficie importante. Cependant, elle permet aussi aux résidents de pouvoir y marquer un arrêt, de s'y poser et prendre le temps de discuter avec d'autres personnes, devenant ainsi un lieu de sociabilité.

La bibliothèque fait ici office de lieu plus calme. Les rencontres s'y font plus rares mais elle reste un point important du projet. Pouvant être garnie par les résidents, elle permet aux séniors de préserver leurs fonctions cognitives en continuant à lire et à s'enrichir.

ESPACES COMMUNS DU PROJET



Fig 56 : Coupe des espaces communs

La cour végétalisée nord du projet, plus arborisée et dotée d'un point d'eau, crée une atmosphère plus calme pour les résidents. Elle permet à chacun de pouvoir s'y balader, s'y reposer, prendre un bol d'air frais et y discuter entre voisins.
La cour végétalisée sud est quant à elle plus ouverte. La terrasse pouvant y accueillir des événements, elle permet ainsi à la cour de créer un lieu de rassemblement extérieur pour les résidents.

Entre les deux cours, se trouve la serre du projet. Tout comme l'atelier, elle permet la transmission de savoir et de savoir-faire entre résidents. Faisant aussi office de lieu de passage, elle permet de relier les deux parties du projet.

Enfin, les circulations intérieures, parcourant tout le tour du projet, font elles aussi partie des espaces communs. Pensées comme des lieux de sociabilité, elles accueillent des assises favorisant les rencontres et les discussions informelles.

3/ Se loger pour vieillir

ESPACES COMMUNS DU PROJET

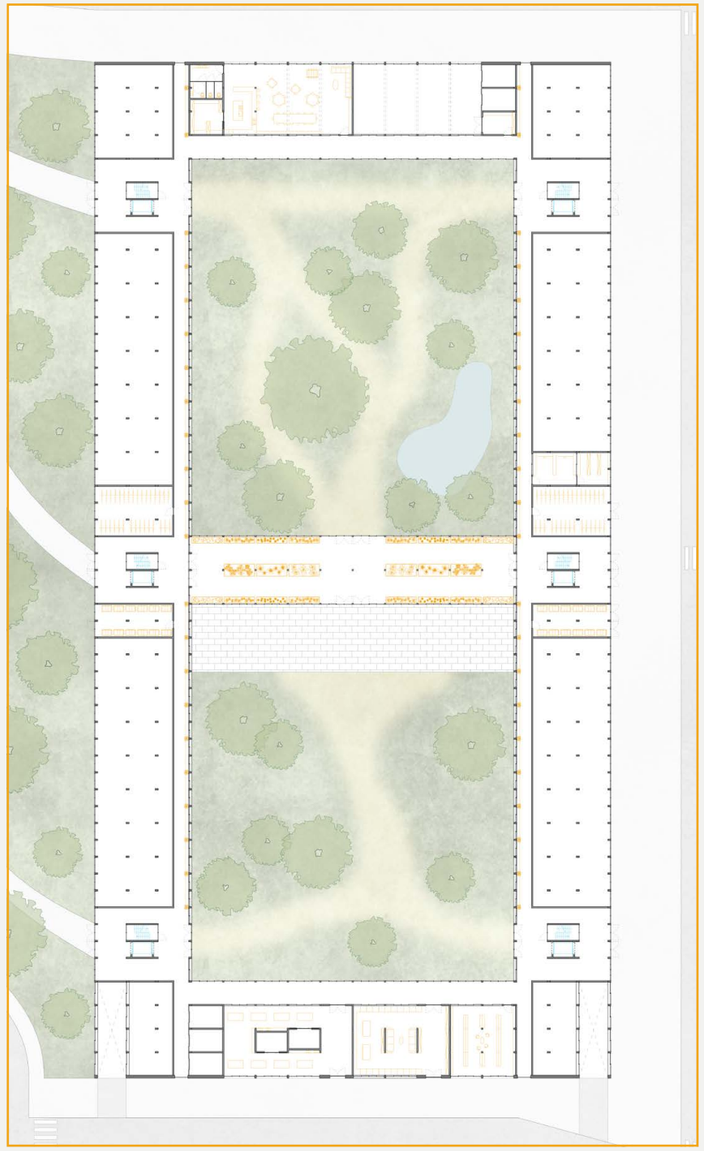


Fig 57 : Plan du rez-de-chaussée

4/ VIVRE ET VIEILLIR CHEZ SOI

CONCEVOIR UN LOGEMENT ADAPTÉ À UN NOUVEAU MODE DE VIE

Le passage à la retraite peut fragiliser certains équilibres. La disparition de la vie professionnelle réduit les contacts quotidiens imposés par le travail. A côté de cela, l'éloignement des proches ou le vieillissement de l'entourage peuvent renforcer l'isolement social des aînés. Ces situations soulignent l'importance d'un environnement vivant, propice à la sociabilité, avec des équipements et des infrastructures qui les favorisent.

A travers les exemples qui suivent, selon les conditions physiques, financières, les catégories sociales et culturelles, les besoins et les envies d'habiter sont différents. Les profils des seniors sont aussi variés que ceux du reste de la population et, comme eux, ils apprécient à des degrés divers le contact aux autres.

Nous aborderons donc plusieurs profils d'aînés à la retraite, présentés dans la démarche Le Printemps de l'Hiver menée par la Maison de l'Architecture Île-de-France. Nous observerons donc leur façon de vivre au quotidien dans leur logement, leur façon d'aborder les degrés d'intimité des espaces, ainsi que les caractéristiques essentielles à un logement selon eux.



Fig 58 : Isolement après la retraite - Profil de Marie

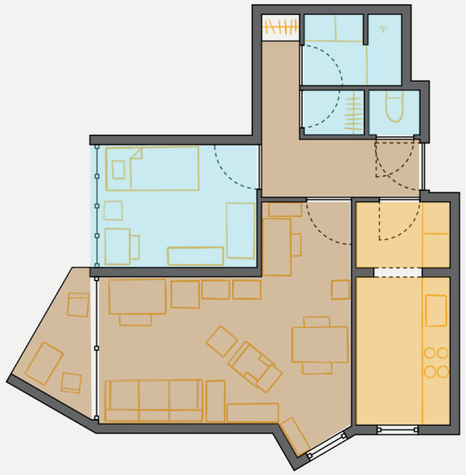
PROFILS D'AÎNÉS À LA RETRAITE



Maurice
82 ans
Retraité depuis 26 ans
Vis à Le Chesnay-Rocquencourt

Maurice est un homme libre qui s'accepte et le revendique. Son chez-soi, c'est un grand séjour multifonctionnel où il peut enfin accueillir. Dans son salon, il limite ses efforts en ayant tout à portée de main et en multipliant les usages ; autour, gravitent ses espaces vitaux. Bien que très bien desservi, il n'a d'autre destination que l'association Les Audacieuses et les Audacieux. Il est conscient de ses limites physiques. Demain, il vivra aux côtés de sa fille et son gendre, sans être un poids pour eux.

- Volume lumineux et dégagé
- Séjour multifonctionnel
- Vivre seul à son rythme
- Habiter à proximité des soins
- Maintenir une activité physique



Espaces intimes
Espaces accessibles
Espaces accueillants

Fig 59 : Logement de Maurice

Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

4/ Vivre et vieillir chez soi

PROFILS D'AÎNÉS À LA RETRAITE



Sophie
73 ans
Retraitée depuis 15 ans
Vis à Paris

Préservant son indépendance, Sophie interagit aussi beaucoup avec les autres. Elle considère l'espace comme une bulle non exclusive. Son chez-soi, qu'elle a partitionné en sous-espaces appropriables, s'étend à son immeuble, car elle a tissé des relations fortes avec son voisinage. Son territoire est relativement réduit : elle fait tout à pied pour se maintenir en forme. En s'installant à portée de 5 lignes de métro et de bus, elle a fait le choix d'être une destination pour ses proches.

- S'installer dans le centre
- Vivre seule mais à proximité des autres
- Ne pas s'encombrer
- Avoir une atmosphère plus intime dans un espace réduit



Espaces intimes
Espaces accessibles
Espaces accueillants

Fig 60 : Logement de Sophie

Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

PROFILS D'AÎNÉS À LA RETRAITE



Marie
70 ans
Retraité depuis 5 ans
Vis à Paris

Préservant son indépendance, Sophie interagit aussi beaucoup avec les autres. Elle considère l'espace comme une bulle non exclusive. Son chez-soi, qu'elle a partitionné en sous-espaces appropriables, s'étend à son immeuble, car elle a tissé des relations fortes avec son voisinage. Son territoire est relativement réduit : elle fait tout à pied pour se maintenir en forme. En s'installant à portée de 5 lignes de métro et de bus, elle a fait le choix d'être une destination pour ses proches.

- Maintenir sa qualité de vie

- Réduire ses espaces pour mieux les entretenir

- Rester en ville

- Être seule est conserver une vie sociale

- Privilégier les services à domicile plutôt que l'EHPAD

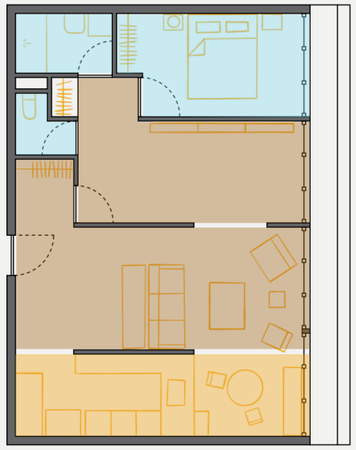


Fig 61 : Logement de Marie

Espaces intimes

Espaces accessibles

Espaces accueillants

Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

4/ Vivre et vieillir chez soi

PROFILS D'AÎNÉS À LA RETRAITE



Sylvie
66 ans
Retraité depuis 1 ans
Vis à Montrouge

Sylvie pointe son manque de préparation à la retraite. Se rapprocher de Paris était un choix rassurant et raisonnable financièrement, mais en s'installant à Montrouge, elle a subitement tout quitté : son métier de médecin, ses patients, sa ville, ses repères et sans doute une part d'elle-même. Comme si elle avait peur d'oublier sa vie d'avant, elle expose dans les moindres recoins de son logement ses objets fétiches. Son chez-soi pour l'instant, c'est une mue, une enveloppe.

- Intégrer un groupe de retraités

- Pouvoir transmettre son savoir

- Exercer son activité à temps partiel

- Privilégier des activités associatives

- Favoriser le stockage pour les objets accumulés

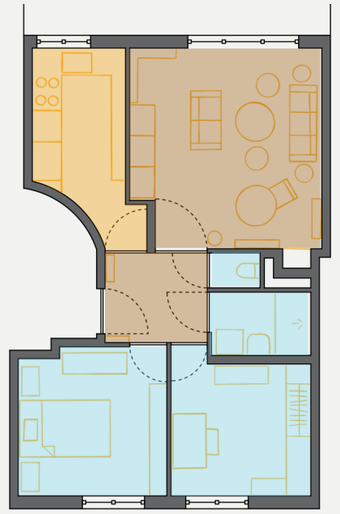


Fig 62 : Logement de Sylvie

Espaces intimes

Espaces accessibles

Espaces accueillants

Barbey et al., Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville, 2021.

ÉTUDE ET RECHERCHES SUR LES SPATIALITÉS AU SERVICE DU VIEILLISSEMENT

Encouragement à la montée des marches chez les séniors :

Une étude menée au Japon auprès de personnes âgées autonomes a analysé la place de la montée d'escaliers dans les activités quotidiennes. La recherche comprend 49 participants, suivant tous un programme d'activité physique hebdomadaire pendant six mois. Les participants devaient être âgés d'au moins 65 ans, capables de se déplacer de manière indépendante et ne pas présenter de restriction médicale à la pratique d'une activité physique.

L'étude met en évidence que la montée d'escaliers constitue une activité physique simple qui, intégrée au quotidien, peut participer au maintien des capacités physiques et motrices des séniors. À la fin du programme, le nombre moyen de marches montées quotidiennement atteint 188 marches chez les hommes et 156 chez les femmes. Les auteurs indiquent également une moyenne générale de 172 marches par jour, soit environ cinq à six étages montés et descendus quotidiennement.

Le graphique ci-contre met en relation le nombre de marches montées chaque jour avec la force musculaire des abducteurs de la hanche. On constate ici que la tendance générale est positive : les personnes montant davantage de marches présentent une force musculaire plus élevée. Cette relation doit toutefois être nuancée, la dispersion des points montre une forte variabilité individuelle : pour un même nombre de marches, les résultats diffèrent selon les participants, ce qui rappelle que l'effet de cette pratique dépend aussi du profil physique, du sexe et des habitudes de chacun.[35]

[35] Hongu et al., « Promoting stair climbing as an exercise routine among healthy older adults attending a community-based physical activity program », Sports, 7(1), 2019.

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE ET RECHERCHES SUR LES SPATIALITÉS AU SERVICE DU VIEILLISSEMENT

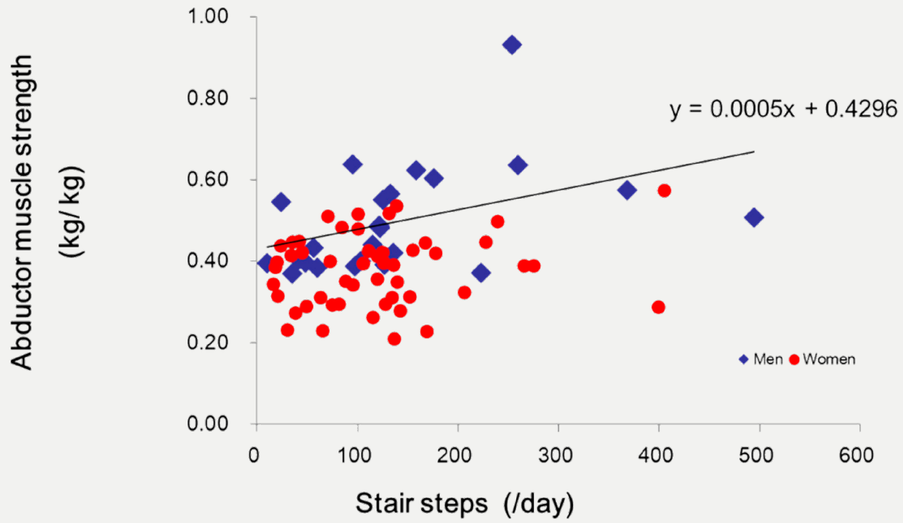
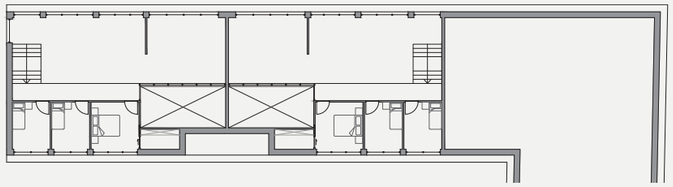
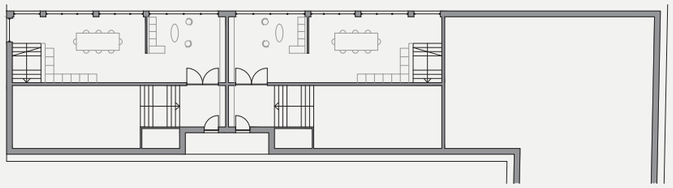


Fig 63 : Étude sur la promotion de la montée d'escaliers comme routine d'exercice chez les personnes âgées

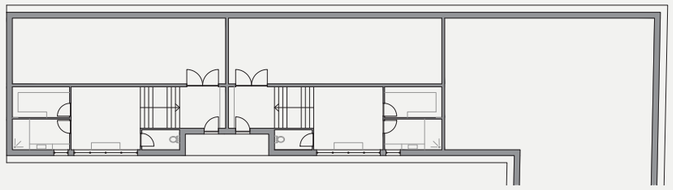
RECHERCHES DE RÉPONSE AU VIEILLISSEMENT PAR LE PROJET



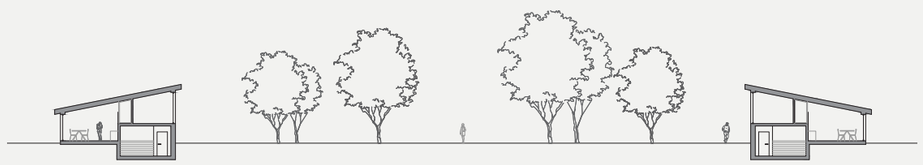
R+0,5



RDC



R-0,5

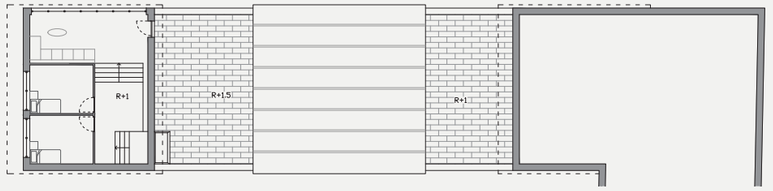


Coupe transversale

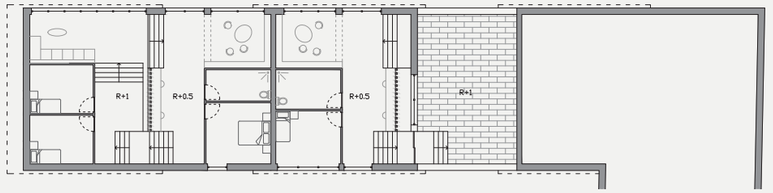
Mise en place de logements individuels en îlot autour d'un jardin partagé. Recherche par l'articulation longitudinale des planchers pour favoriser le déplacement au sein des logements.

Fig 64 : Avancement sur la recherche des logements au service du vieillissement 1

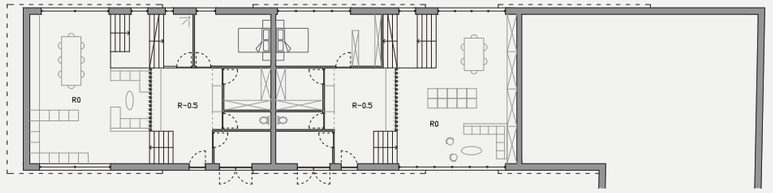
RECHERCHES DE RÉPONSE AU VIEILLISSEMENT PAR LE PROJET



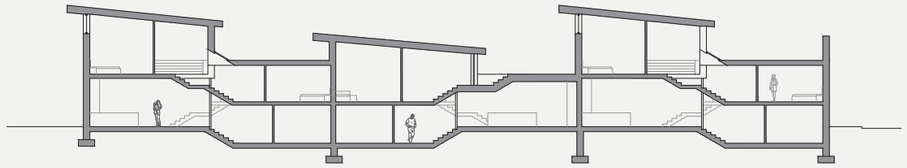
R+1 et R+1,5



R+0,5 et R+1



RDC et R-0,5



Coupe transversale

Mise en place de logements individuels en îlot autour d'un jardin partagé. Recherche par l'articulation transversale des planchers pour favoriser le déplacement au sein des logements.

Fig 65 : Avancement sur la recherche des logements au service du vieillissement 2

ÉTUDES SUR L'ADAPTABILITÉ DES LOGEMENTS

Pour faciliter le maintien d'un lieu propice à une population vieillissante, des solutions existent. Elles passent par le re-questionnement du logement, que ce soit sous une forme simple d'équipements et d'aménagements adaptés ou une forme plus complexe de logements mutables. Le but est alors de comprendre comment la mutabilité des espaces peut répondre à l'évolution des besoins d'une famille, d'un jeune couple ou d'un résident vivant seul ou non.
De la même façon qu'un ménage évolue dans le temps (jeune célibataire ou couple, famille, sénior valide ou non, seul ou à deux), le logement devrait pouvoir suivre et se transformer aux besoins de ses occupants.

Le projet Unité(s) de Sophie Delhay interroge l'adaptabilité à partir de pièces aux dimensions équivalentes, dont les usages de chaque espace sont libres d'interprétation par les habitants. La structure et les surfaces sont fixes, mais la manière d'habiter demeure libre, laissant à chacun la possibilité d'organiser son quotidien selon ses besoins.

Le projet Wohnregal de FAR frohn&rojas aborde la mutabilité à travers le plan libre. La structure porteuse libère les espaces intérieurs de contraintes majeures, permettant aux résidents de cloisonner et de s'approprier les espaces selon les envies. L'adaptabilité repose ici sur la capacité de l'espace à être divisé, aménagé ou transformé selon les usages.

Enfin, San Riemo de SUMMACUMFEMMER et Büro Juliane Greb développe une autre approche de la mutabilité, basée sur une trame structurelle régulière et des pièces reconfigurables. Les logements y sont pensés comme des ensembles évolutifs, dans lesquels les espaces peuvent être interprétés, recomposés ou associés différemment au fil du temps.

Ces trois projets permettent ainsi d'observer plusieurs manières de concevoir un logement mutable : par la neutralité des pièces, par la liberté du plateau, ou par la reconfiguration à partir d'une trame. Ils permettent de comprendre comment l'architecture peut accompagner les évolutions de la vie, notamment dans le contexte du vieillissement.

ÉTUDE DE CAS - UNITÉ(S), SOPHIE DELHAY

Unité(s)

Architecte : Sophie Delhay
Ville : Dijon, France
Fin de construction : 2018

Le projet Unité(s), réalisé à Dijon par Sophie Delhay, propose une réflexion expérimentale sur le logement à partir de la pièce et de la désassignation des espaces. Il comprend 40 logements modulables et remet en question les typologies classiques du logement. Chaque logement est librement appropriable par les habitants, leur permettant de l'adapter à différents modes de vie.

Chaque unité de logement est composée de pièces carrées d'environ 13 m², mesurant 3,60 m par 3,60 m. Ces pièces ne reçoivent pas de fonction prédéfinie : elles peuvent devenir une chambre, un séjour, un bureau ou un espace de travail selon les besoins. Cette neutralité permet de dépasser la séparation habituelle entre les espaces de jour et les espaces de nuit, en donnant à chaque pièce des qualités similaires.

Certains espaces sont fixes comme les noyaux techniques (salle de bain, toilettes, cuisine) et la pièce centrale faisant office de salle à manger. L'organisation du logement repose alors sur la mise en relation des pièces périphériques. Les grandes ouvertures et les portes coulissantes permettent de les associer ou de les séparer selon les usages. La flexibilité ne dépend donc pas d'une transformation lourde de la structure, mais de la capacité des pièces à changer de rôle au fil du temps.

On retrouve trois typologies générales d'aménagement intérieur : traversante, en diagonal et groupée, toutes dépendantes de l'emplacement du séjour. Des rangements et des placards sur mesure sont installés dans toutes les pièces, faisant des fenêtres des façades habitables. Côté jardin, on retrouve des placards en bois associés à une banquette, tandis que côté rue, un système de rideau en retrait de la façade crée une épaisseur intermédiaire.

Ainsi, l'intérêt d'Unité(s) réside dans sa capacité à rendre le logement plus ouvert aux évolutions de la vie quotidienne. L'adaptabilité ne passant pas par la modification permanente des cloisons, mais par la qualité donnée à chaque pièce. Le projet montre alors qu'un logement peut être modulable sans nécessairement transformer sa structure, simplement en laissant ses espaces ouverts à plusieurs usages.[36]

[36] Sophie Delhay, « UNITÉ(S) », Divisare

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE DE CAS - UNITÉ(S), SOPHIE DELHAY



Fig 66 : Vue extérieure du projet Unité(s)

ÉTUDE DE CAS - UNITÉ(S), SOPHIE DELHAY

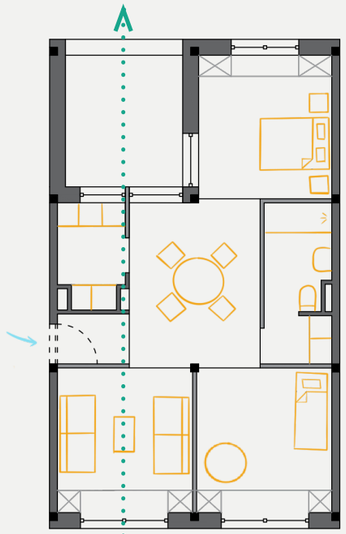


Fig 67 : Configuration traversante

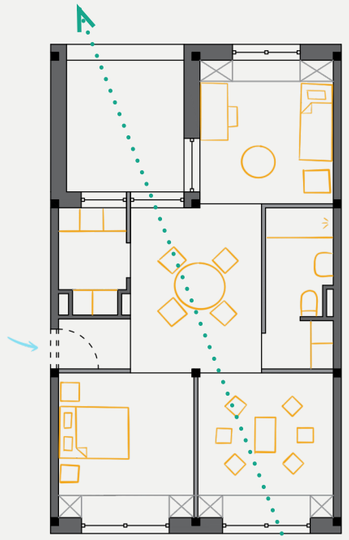


Fig 68 : Configuration diagonale

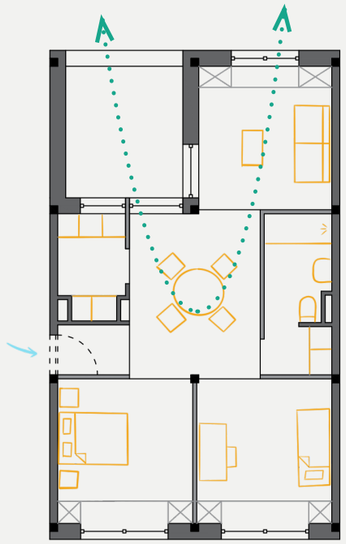


Fig 69 : Configuration groupée



Fig 70 : Façades habitables

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE DE CAS - UNITÉ(S), SOPHIE DELHAY



Fig 71 : Articulation intérieur/extérieur



Fig 72 : Transversalité des unités

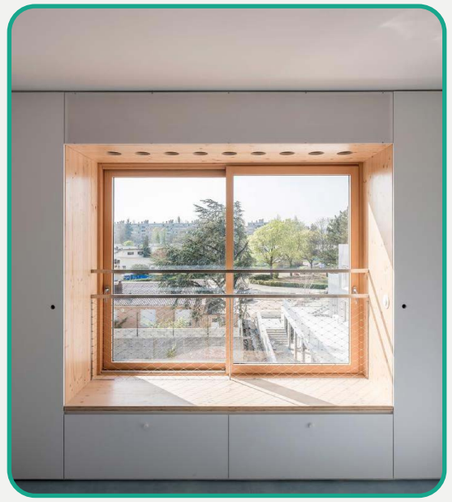


Fig 73 : Façade côté jardin

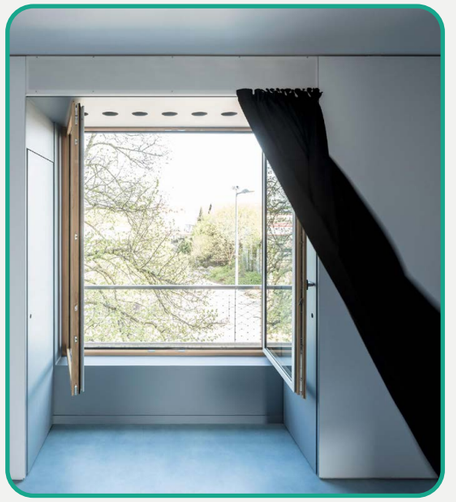


Fig 74 : Façade côté rue

ÉTUDE DE CAS - WOHNREGAL, FAR FROHN&ROJAS

Wohnregal
Architecte : FAR frohn&rojas
Ville : Berlin, Allemagne
Fin de construction : 2019

Le projet Wohnregal, réalisé à Berlin par FAR frohn&rojas, explore une autre forme d'adaptabilité du logement collectif, basée sur la dissociation entre la structure porteuse et l'organisation intérieure. Le bâtiment accueille des logements-ateliers, pensés pour articuler habitat et travail dans un même espace.

La particularité du projet tient à l'utilisation d'éléments préfabriqués en béton. La structure repose sur des poteaux, des poutres et des planchers TT, habituellement employés dans la construction d'entrepôts industriels. Dans le cadre du chantier, ce choix a eu un impact positif sur la durée et le coût des travaux.

Grâce à la portée d'environ 13 mètres entre les deux façades, aucun mur porteur n'est nécessaire à l'intérieur des logements. Les cloisons sont réalisées en construction légère (plaques de plâtre), ce qui permet de varier les plans d'un étage à l'autre sans modifier la logique structurelle du bâtiment. Les logements-ateliers peuvent ainsi prendre des formes très différentes, avec des surfaces allant d'environ 35 à 110 m².

Le projet conserve toutefois des éléments fixes, comme les espaces techniques, les escaliers et l'ascenseur. Ces noyaux structurent l'organisation du bâtiment et participent au contreventement, tout en laissant les espaces habités libres.

Les façades est et ouest sont composées de grandes portes coulissantes vitrées. Lorsqu'elles sont ouvertes, elles transforment l'espace intérieur en une grande loggia traversante, en relation directe avec l'extérieur.

L'intérêt de Wohnregal réside dans la manière dont il associe la construction préfabriquée et la liberté d'usage. Ici, la préfabrication n'est pas utilisée pour produire une répétition stricte des logements, mais pour créer une trame capable d'accueillir plusieurs formes d'habiter. Ainsi, les logements ne sont pas figés dans une typologie unique : ils peuvent évoluer en fonction des besoins des habitants, des pratiques professionnelles ou des transformations des modes de vie.[37-38]

[37] FAR frohn&rojas, « Wohnregal », FAR frohn&rojas
[38] FAR frohn&rojas, David von Becker et Tobias Wootton, « Wohnregal », Divisare

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE DE CAS - WOHNREGAL, FAR FROHN&ROJAS



Fig 75 : Vue extérieure du projet Wohnregal

ÉTUDE DE CAS - WOHNREGAL, FAR FROHN&ROJAS

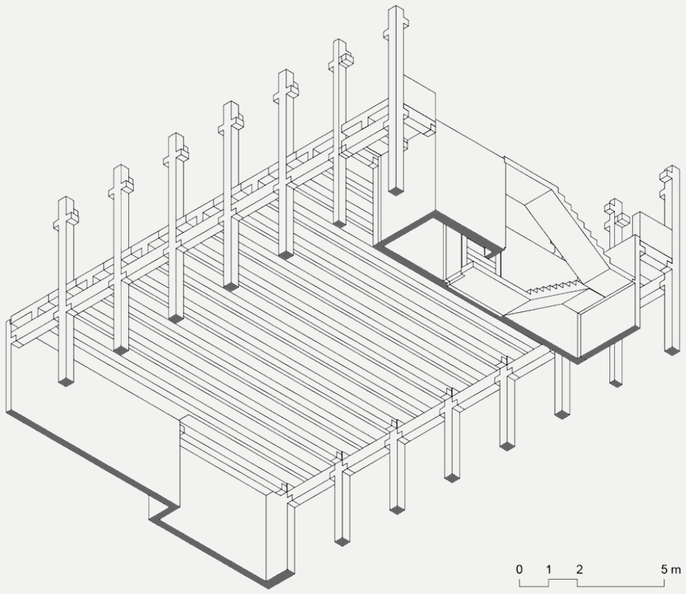


Fig 76 : Axonométrie en contre plongée du système structurel



Fig 77 : Structure assemblée



Fig 78 : Mise en place des cloisons intérieures

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE DE CAS - WOHNREGAL, FAR FROHN&ROJAS

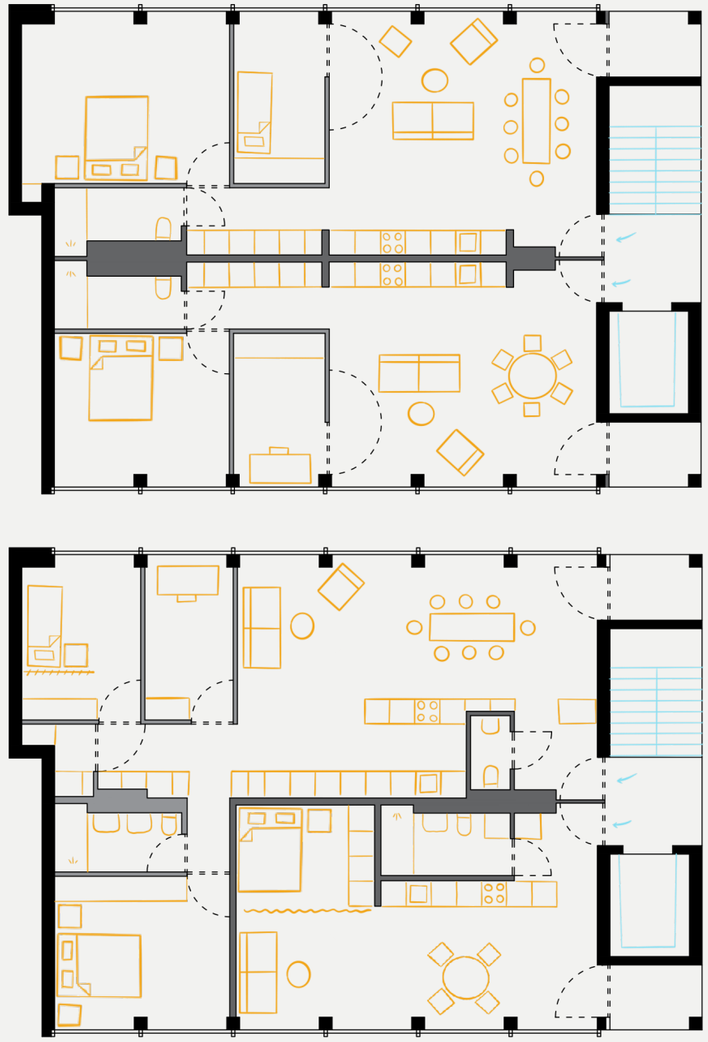


Fig 79 : Exemples de typologies habitée

ÉTUDE DE CAS - SAN RIEMO, SUMMACUMFEMMER

San Riemo
Architecte : Summacumfemmer
Ville : Munich, Allemagne
Fin de construction : 2020

Le projet San Riemo explore une approche expérimentale du logement collectif basée sur la capacité d'adaptation des espaces domestiques. Conçu pour accueillir une grande diversité de modes d'habiter, le bâtiment associe logements individuels et espaces collectifs afin de favoriser les interactions entre habitants et de permettre différentes formes de cohabitation. Plusieurs programmes communs tels qu'une cuisine partagée, des ateliers ou des espaces collectifs, complètent les logements et participent à la construction d'un cadre de vie coopératif.

L'intérêt du projet réside dans la manière dont l'adaptabilité des logements est intégrée à la structure du bâtiment. La conception repose sur une trame structurelle régulière qui dissocie les éléments porteurs des séparations intérieures. Les cloisons n'étant pas porteuses, l'organisation des logements peut évoluer sans transformation lourde de la structure. Cette stratégie permet d'envisager le logement comme un système évolutif plutôt que comme une configuration figée.

Les appartements sont composés d'une série de pièces de mêmes dimensions en façade, tandis que les espaces techniques sont regroupés au centre du plan. Cette organisation produit des pièces neutres, capables d'accueillir différents usages selon les besoins des habitants : chambre, séjour, bureau ou espace partagé. Le projet facilite ainsi la transformation des logements dans le temps.

Cette logique permet également de modifier les limites entre logements. Les pièces peuvent être redistribuées entre plusieurs appartements afin d'adapter la taille des logements à l'évolution des ménages. Un logement peut ainsi s'agrandir en intégrant une pièce voisine, se réduire ou se transformer en colocation.

Ainsi, le projet propose un modèle de logement collectif capable d'évoluer avec les modes de vie et les transformations sociales. Le bâtiment fonctionne comme une infrastructure résidentielle adaptable, dans laquelle l'architecture offre un cadre ouvert permettant aux habitants de reconfigurer leur lieu de vie au fil du temps.[39-40]

[39] SUMMACUMFEMMER, « 027 San Riemo », SUMMACUMFEMMER
[40] SUMMACUMFEMMER et Büro Juliane Greb, « San Riemo », Divisare

4/ Vivre et vieillir chez soi

ÉTUDE DE CAS - SAN RIEMO, SUMMACUMFEMMER



Fig 80 : Vue aérienne du projet San Riemo

ÉTUDE DE CAS - SAN RIEMO, SUMMACUMFEMMER

Typologie Base : appartement «classique» avec les pièces privées en façade et les pièces de vie commune centrées. Le fonctionnement est standard mais permet déjà une flexibilité des usages.



Chaque pièce fait environ 14m² et est entourée de cloisons démontables permettant l'ajout ou la suppression de séparatifs sans toucher à la structure.

Fig 81 : Cloisons intérieures

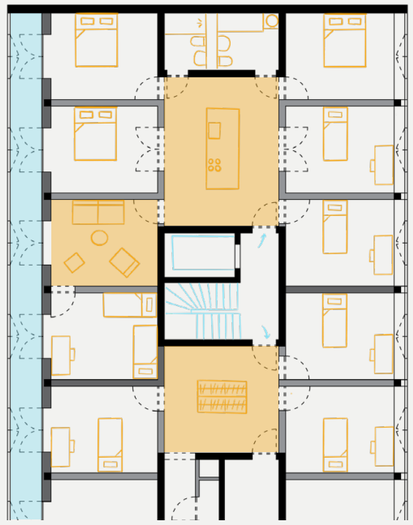


Fig 82 : Extrait de plan du R+1

Typologie Filiale : le nombre de pièces privées est réduit afin d'agrandir les espaces communs. Les communs deviennent traversants et peuvent passer d'une unité à l'autre pour favoriser l'évolution des ménages.

Le jardin d'hiver, espace appropriable et partagé entre les résidents, met en place un gradient thermique faisant office d'espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur du logement.



Fig 83 : Jardin d'hiver

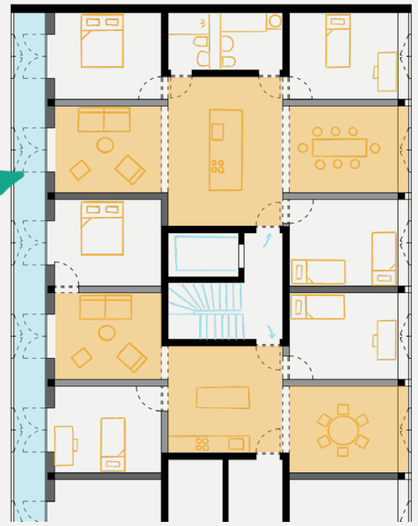


Fig 84 : Extrait de plan du R+3

ÉTUDE DE CAS - SAN RIEMO, SUMMACUMFEMMER

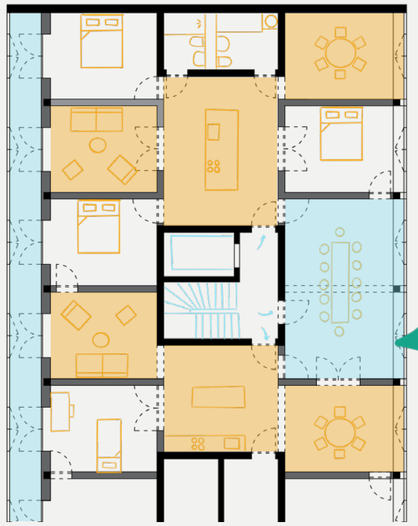


Fig 86 : Extrait de plan du R+4



Fig 85 : Treppenzimmer

Le Treppenzimmer est un espace partagé entre les logements. Il sert d'appui au scénario de co-usage et de glissement de pièces entre voisins. Sa fonction n'est donc pas fixe et peut varier selon les besoins.

Typologie Noyau : système le plus expérimental. Les appartements constituent un ensemble de pièces pouvant être redistribuées dans le temps. Chaque ménage conserve un noyau privatif mais les pièces peuvent être «prêtables» entre voisins.

Espaces partagés

Espaces de jour des logements

Éléments structurels fixes

Cloisons mobiles

La structure repose sur un squelette poteaux-poutres en béton qui définit la trame des pièces et libère les façades. Les cuisines et salles d'eau sont regroupées dans une bande centrale, concentrant les interventions techniques lourdes. Les réseaux électriques et de chauffage sont quant à eux conçus de manière modulaire afin de faciliter l'évolution des logements.



Fig 87 : Structure du bâtiment

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

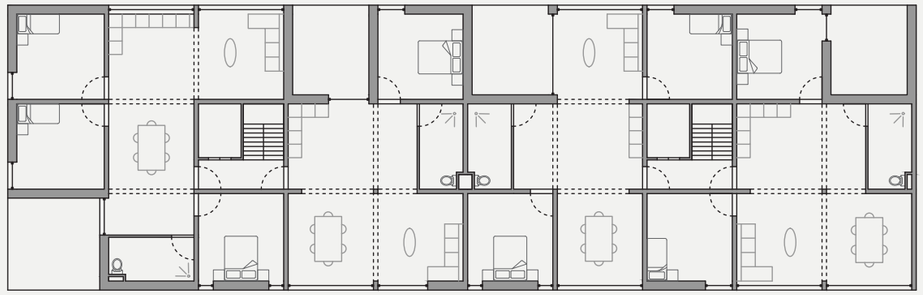


Fig 88 : Recherches : Plan adaptable n°1 - Unité(s)

Inspiration Unité(s) : Mise en place de logements traversants privés aux superficies et aux pièces fixes. Les résidents sont libres d'interpréter la fonction de chaque espace. Les circulations verticales ne desservent que 2 logements par étages.

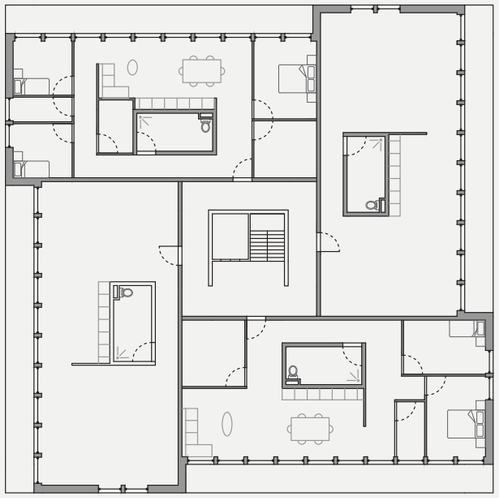


Fig 89 : Recherches : Plan adaptable n°2 - Wohnregal

Inspiration Wohnregal : Mise en place de logements privés aux superficies fixes et basés sur une trame structurelle régulière. Les résidents sont libres d'aménager et de cloisonner leur logement. Les noyaux techniques sont fixes et comprennent les salles de bain et les cuisines.

4/ Vivre et vieillir chez soi

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

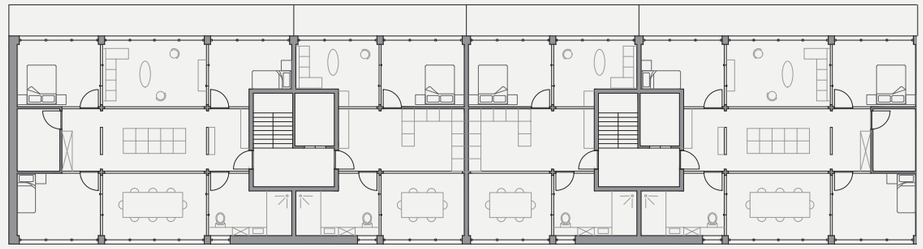


Fig 90 : Recherches : Plan adaptable n°3 - San Riemo

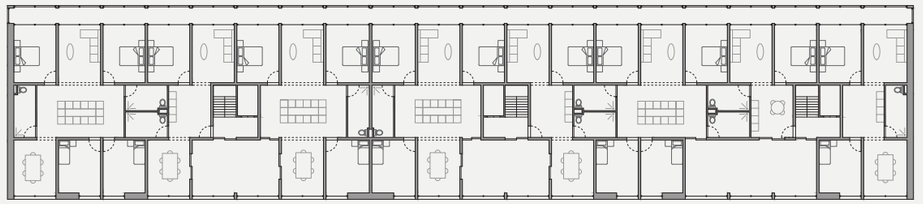


Fig 91 : Recherches : Plan adaptable n°4 - San Riemo

Inspiration San Riemo : Mise en place de logements traversants privés aux superficies variables. Le projet est basé sur une trame structurelle régulière permettant aux résidents de cloisonner et d'aménager de façon libre en suivant la structure. Ainsi, chaque pièce a une superficie fixe mais est libre d'interprétation. Les noyaux techniques sont fixes et regroupent les salles de bains, les cuisines et les circulations verticales desservant 2 logements. Les résidents sont libres de se prêter de pièces.

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

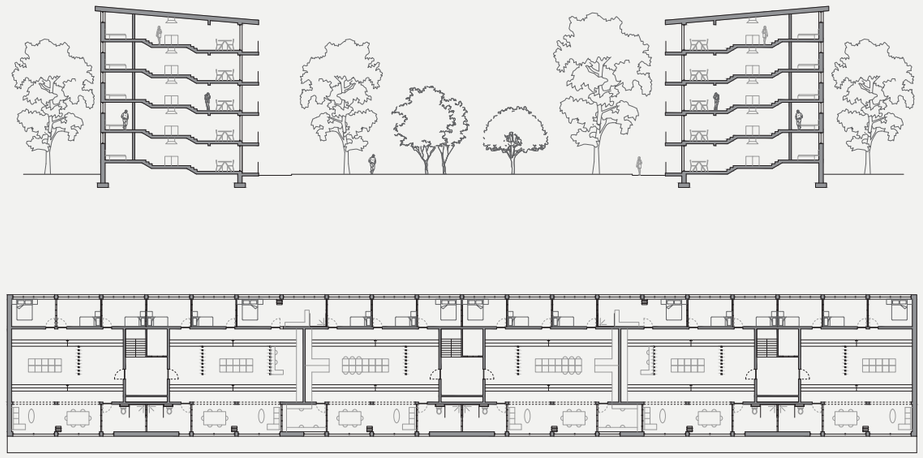


Fig 92 : Recherches : Plan adaptable n°5 - Escaliers + San Riemo

Inspiration hybride : Mise en place de logements privés traversants aux superficies variables. Le projet est basé sur une trame structurelle régulière permettant aux résidents d'aménager et de cloisonner librement en suivant la structure. Les escaliers suivent l'organisation des pièces : niveau haut = chambres ; niveau moyen = cuisines ; niveau bas = séjours. Les salles de bain sont fixes et les circulations verticales ne desservent que deux logements. Les résidents sont libres de se prêter des pièces.

4/ Vivre et vieillir chez soi

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

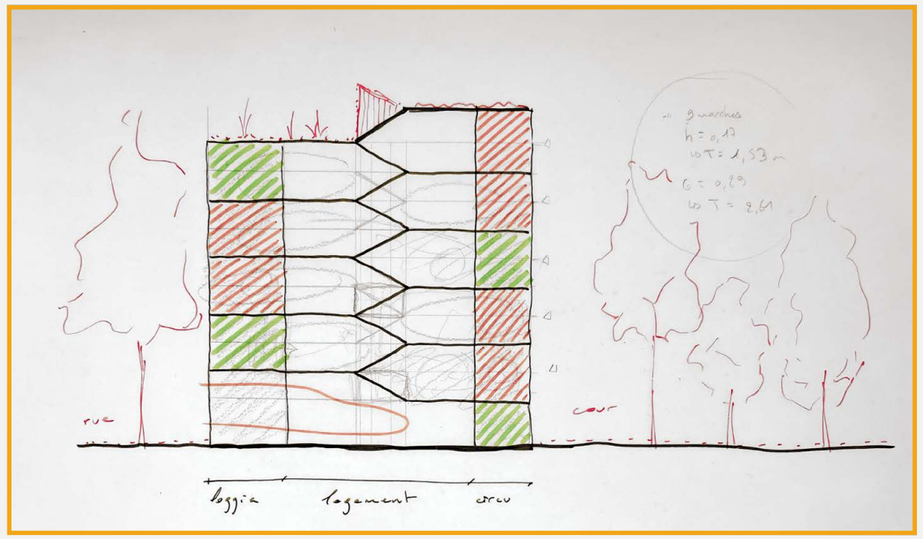


Fig 93 : Recherches d'articulation des logements sur calque

Recherche d'articulation des logements. Les circulations sont en vert et font traversent toute la longueur du bâtiment. Les logements sont en blanc et sont sur trois demi-niveaux. Les séjours sont en bas, les cuisines au centre et les chambres en haut. Les espaces rouges correspondent soit à des terrasses extérieures pour les chambres, soit à des loggias pour les séjours.

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

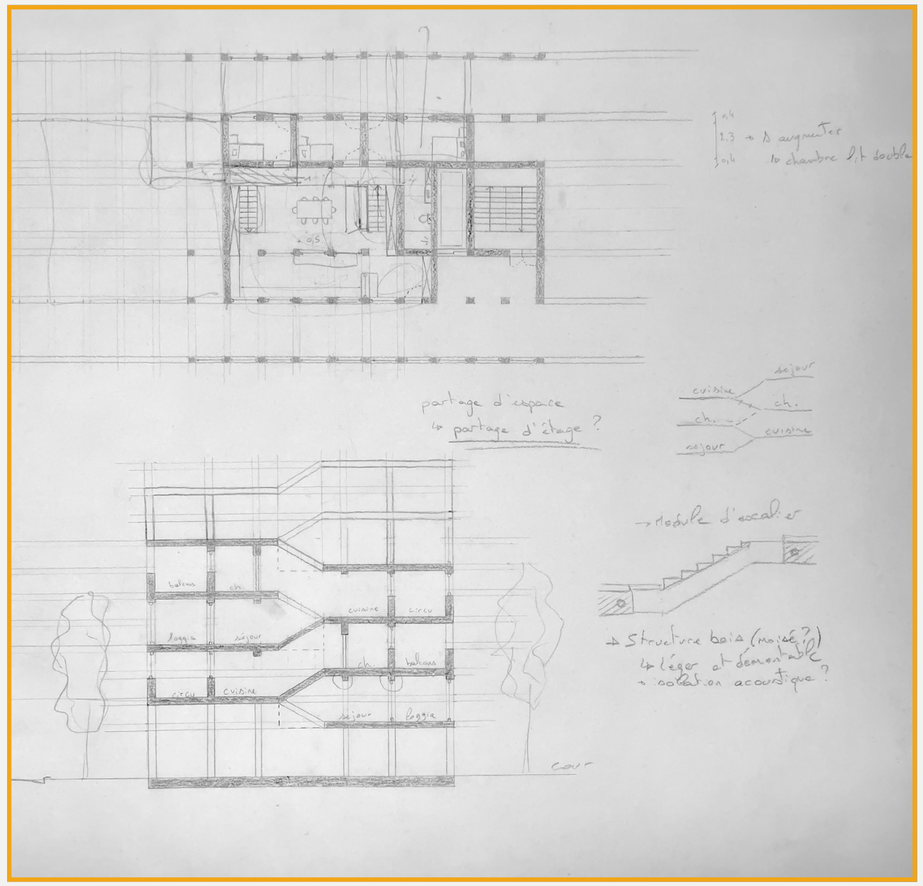


Fig 94 : Avancement sur les recherches d'articulation des logements sur calque (1)

RECHERCHES D'ADAPTABILITÉ PAR LE PROJET

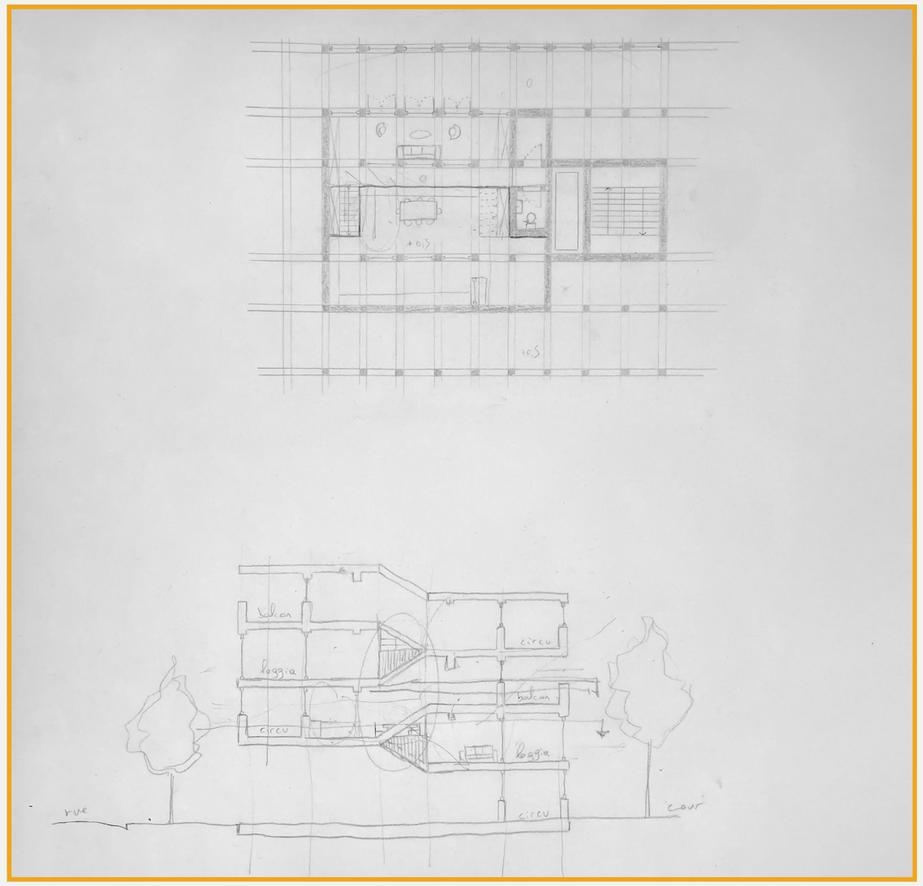


Fig 95 : Avancement sur les recherches d'articulation des logements sur calque (2)

ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)

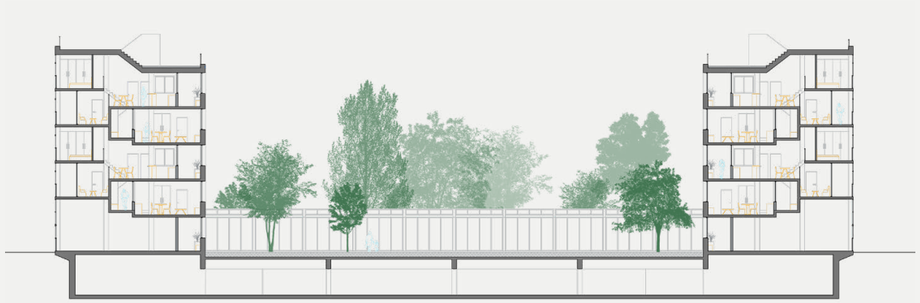


Fig 96 : Coupe longue des logements articulés

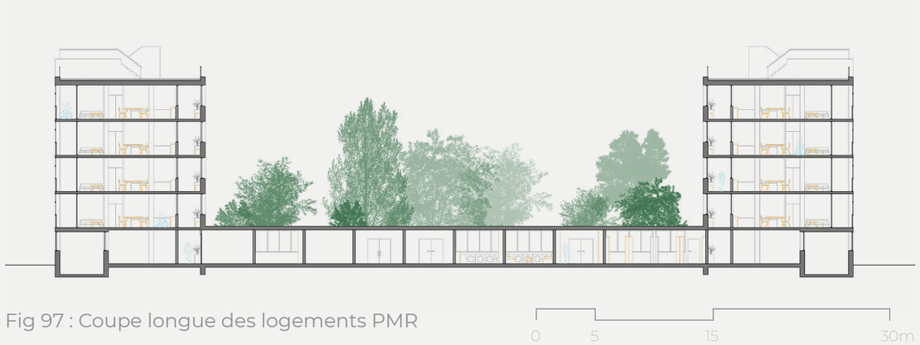


Fig 97 : Coupe longue des logements PMR

L'organisation des logements repose sur une trame structurelle répétitive en bois. Cette structure permet de libérer les espaces intérieurs et d'offrir une liberté de cloisonnement et de réaménagement des lieux. Les éléments techniques, comme les pièces humides, les cuisines et les escaliers, restent fixes afin de garantir une organisation claire du logement. Autour de ces éléments, les espaces peuvent évoluer selon les besoins des habitants. Cela permet notamment les prêts de surface entre voisins.

4/ Vivre et vieillir chez soi

ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)

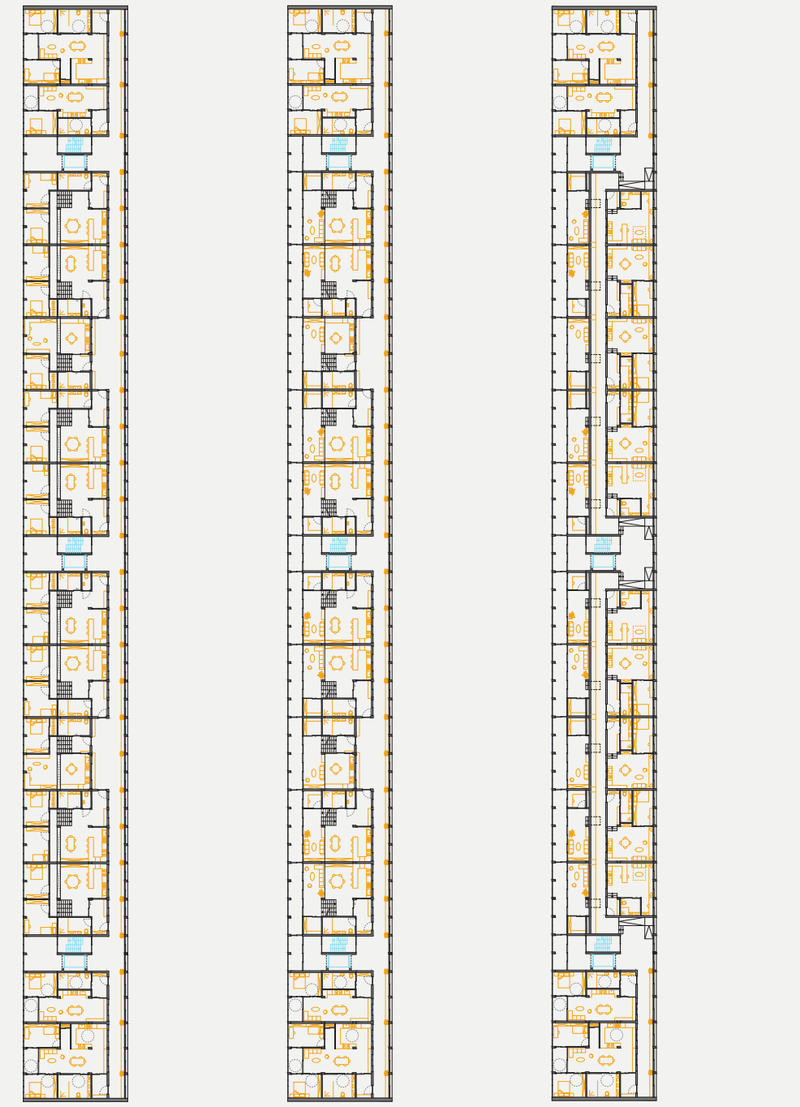


Fig 98 : Ensemble des niveaux composant les logements



ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)



Fig 99 : Coupe des logements articulés

0 2 5 10m

Les logements articulés constituent la typologie principale du projet. Leur organisation intérieure repose sur une hiérarchie des espaces : les espaces de nuit à l'étage, les cuisines et les salles à manger au niveau intermédiaire, et les séjours au niveau bas. Cette disposition favorise les déplacements quotidiens dans le logement et permet notamment de maintenir une activité douce chez les séniors. Les cuisines, ouvertes sur les circulations, participent aussi à cette logique. Elles permettent aux logements d'être traversants, tout en créant un lien visuel avec les espaces de passage, favorisant donc les connexions sociales.

4/ Vivre et vieillir chez soi

ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)

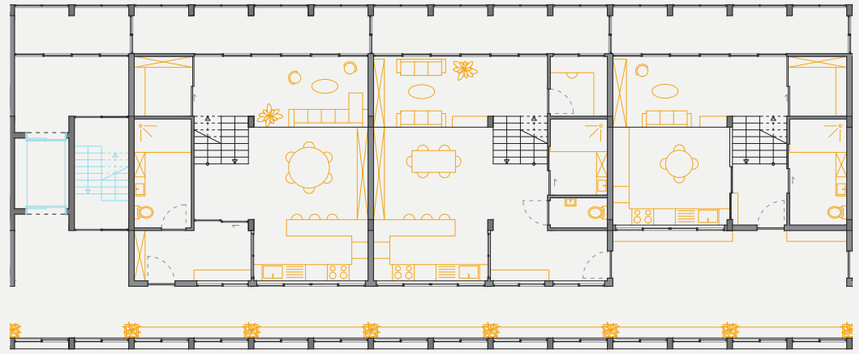


Fig 100 : Plan BB' - Logements articulés : cuisines + séjours

0 2 5 10m

Les chambres sont équipées de fenêtres à guillotine, permettant d'ouvrir ponctuellement les espaces sur l'extérieur, à la manière d'un balcon.

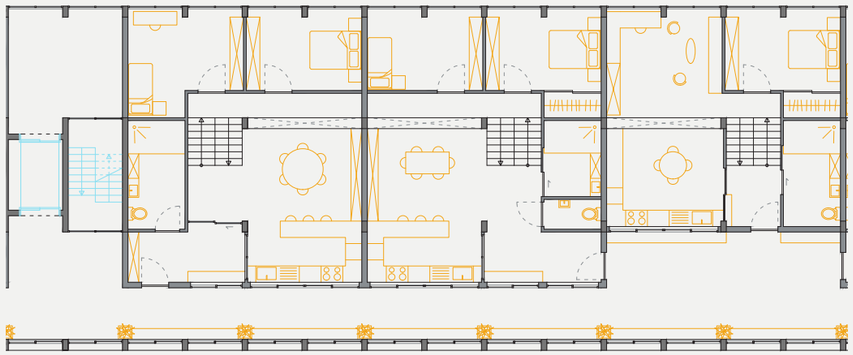


Fig 101 : Plan AA' - Logements articulés : cuisines + chambres

0 2 5 10m

Les séjours sont quant à eux dotés de loggias librement aménageables par les résidents. Inspirées des loggias du projet San Riemo, elles prolongent les espaces de vie et offrent une marge d'appropriation supplémentaire.

ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)

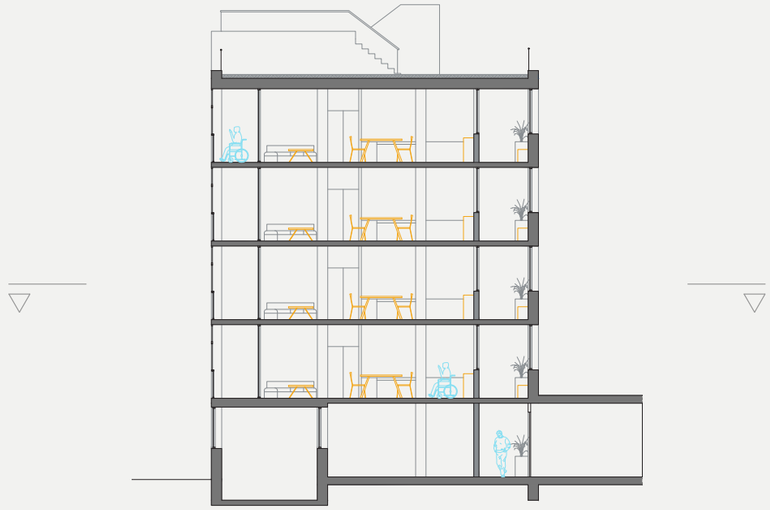


Fig 102 : Coupe des logements PMR

0 2 5 10m



Fig 103 : Plan des logements PMR

0 2 5 10m

À côté des logements articulés, le projet intègre également des logements PMR. Ils permettent d'accueillir des habitants aux conditions d'accessibilité plus restreintes et participent ainsi à la prise en compte des diverses situations résidentielles.

4/ Vivre et vieillir chez soi

ETAT D'AVANCEMENT (VIEILLISSEMENT + ADAPTABILITÉ)



Fig 104 : Coupe des logements articulés

0 2 5 10m

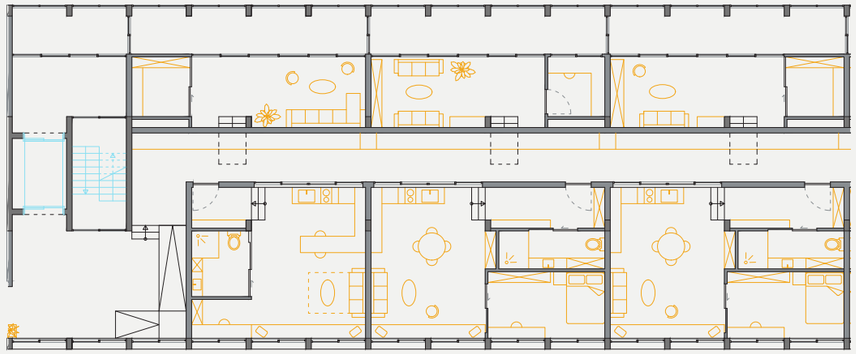


Fig 105 : Plan des logements étudiants

0 2 5 10m

Enfin, des logements étudiants sont intégrés au projet. Ils permettent d'introduire une mixité d'habitants et de renforcer les relations entre générations. Leur présence contribue à faire du projet un lieu habité par différents profils, où les échanges peuvent se développer au quotidien.

RECHERCHE DE SYSTÈMES DE CLOISONS MODULAIRES ET LEUR IMPACT SUR LES DÉTAILS CONSTRUCTIFS

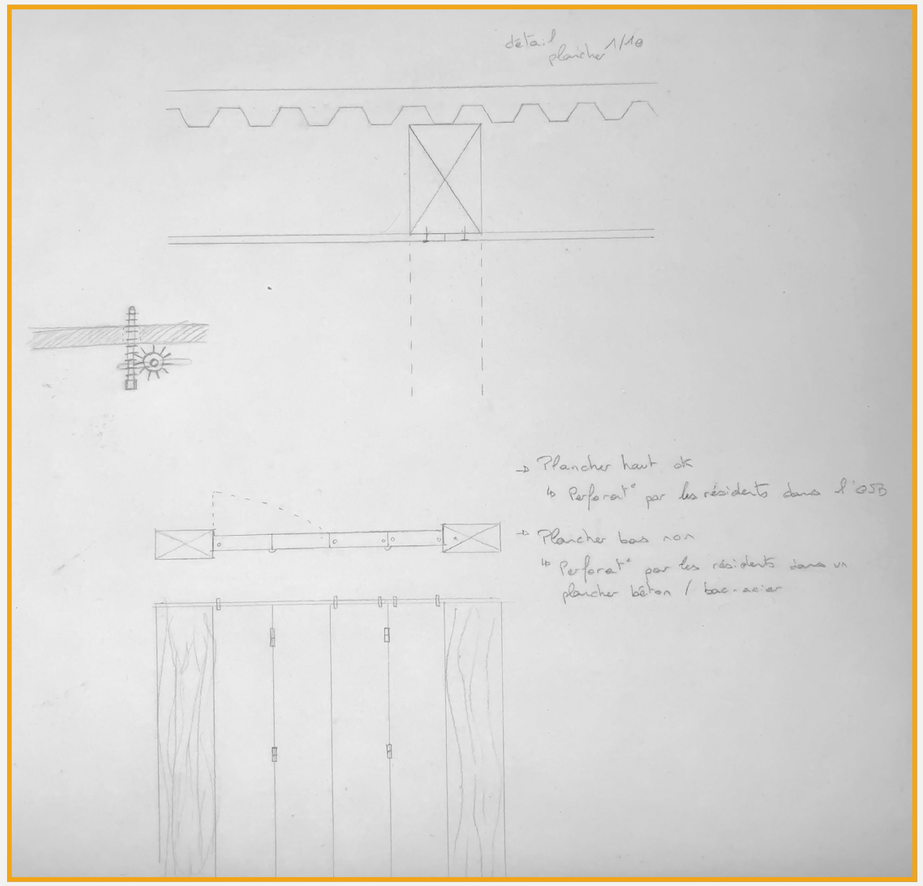


Fig 106 : Croquis de cloison en paravent sur plancher en bac acier

4/ Vivre et vieillir chez soi

RECHERCHE DE SYSTÈMES DE CLOISONS MODULAIRES ET LEUR IMPACT SUR LES DÉTAILS CONSTRUCTIFS

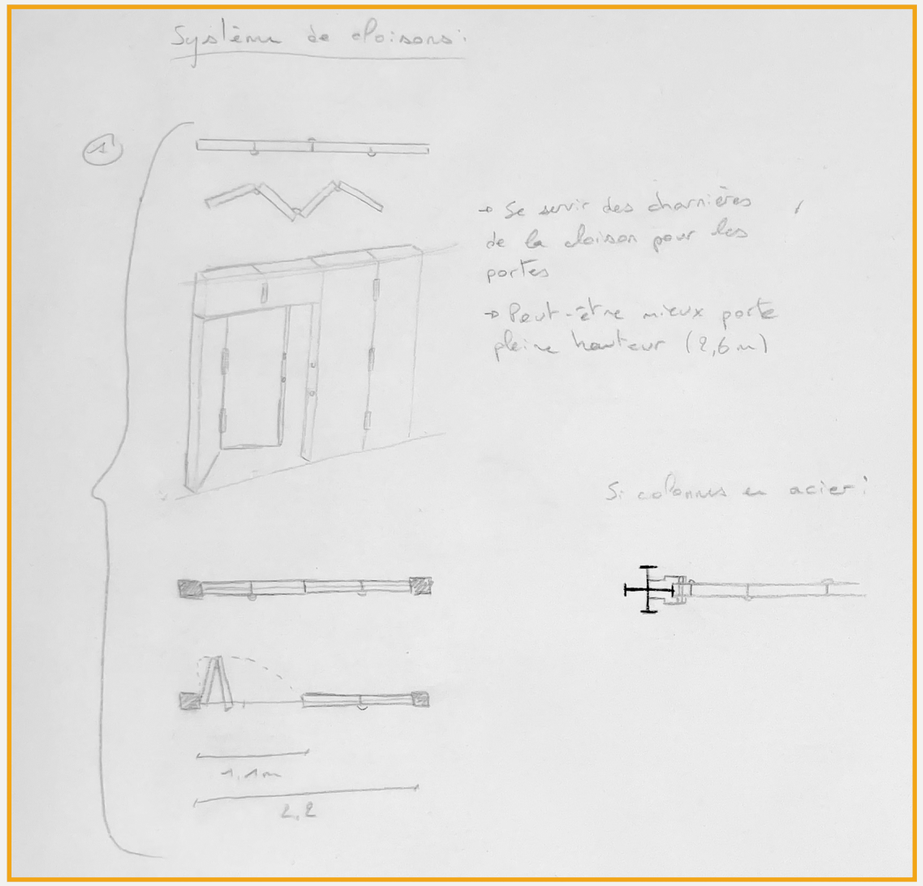


Fig 107 : Croquis de cloison en paravent associée à l'ouverture des portes

RECHERCHE DE SYSTÈMES DE CLOISONS MODULAIRES ET LEUR IMPACT SUR LES DÉTAILS CONSTRUCTIFS

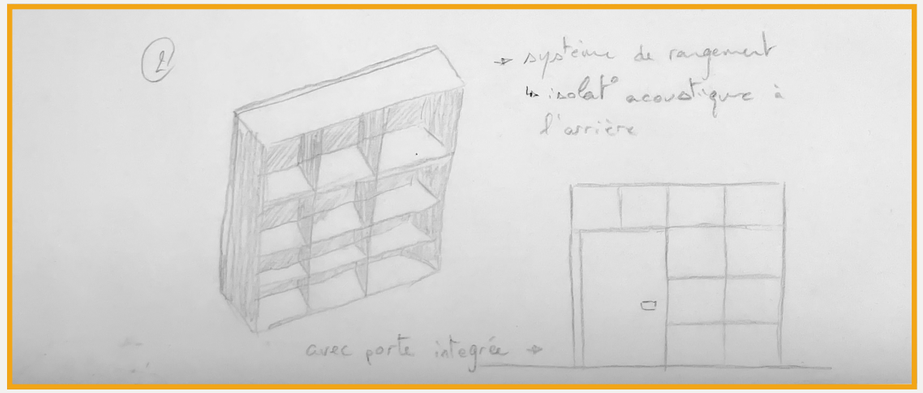


Fig 108 : Croquis de cloison en bac de rangement permettant une modularité des escaliers

SYSTÈME DE FONCTIONNEMENT DES CLOISONS DU PROJET

Choix pour le projet :

La mise en place d'un système de cloisonnement prédéfini dans les logements est un cas de figure intéressant, car elle permettrait d'unifier le projet et de rendre le réaménagement plus accessible, tout en limitant les coûts de travaux.

Cependant, après avoir étudié différentes possibilités de cloisons modulaires, il semble important de mettre en évidence le manque de liberté et de variation des surfaces dans un tel système.

De ce fait, l'idée de concevoir un projet permettant aux résidents de cloisonner eux-mêmes leur logement semble plus adéquate avec les valeurs du projet. Ce fonctionnement permettrait aux résidents de choisir l'organisation spatiale, de définir les superficies utiles et de choisir les matériaux qui composent leur logement. Cette solution met plus en avant l'autonomie des résidents et permet une réelle appropriation des lieux ainsi qu'un sentiment de vivre dans un logement qui leur ressemble.

Ainsi, différents cas de figure seraient possibles, comme le cloisonnement en plaques de plâtre, en ossature bois ou avec d'autres systèmes comme des cloisons posées sur rails. Chaque résident serait donc libre de réaliser les travaux lui-même ou de faire intervenir une entreprise extérieure.

Cela nécessiterait cependant un encadrement sur les espaces techniques ou les pièces avec des contraintes spécifiques comme les pièces humides ou les cuisines. Le réaménagement de ces espaces resterait possible à condition de se référer au collectif ou à l'association gérante. Permettant ainsi de veiller à la bonne réalisation des travaux afin de préserver l'intégrité technique et structurelle du bâtiment.

CONCLUSION

Conclusion

Accompagner le vieillissement par le logement collectif suppose de réinterroger nos manières d'habiter, de partager et de vivre ensemble. Le vieillissement engage le corps, les rythmes de vie, les besoins d'intimité, les relations sociales et le rapport au territoire. Il dépasse donc la seule question de l'accessibilité pour devenir une réflexion plus large sur la place accordée aux séniors dans leur environnement quotidien.

Tout au long de cette étude, le logement collectif est apparu comme un support possible du bien-vieillir. Par sa capacité à rassembler plusieurs habitants ainsi que plusieurs générations, il permet d'envisager une forme d'habitat capable de soutenir l'autonomie sans isoler. Il offre la possibilité de rester chez soi, tout en bénéficiant d'espaces partagés, de services et d'équipements proches et de relations de voisinage. Cette dimension collective et participative devient alors un outil essentiel pour le maintien des liens sociaux des séniors.

Le projet, développé sur le site des anciennes faïenceries Boch, s'inscrit dans cette démarche. Sa proximité avec le centre-ville de La Louvière permet de relier le logement à la ville, aux commerces, aux transports, aux équipements et aux espaces publics. Le choix du site participe ainsi pleinement à la réflexion sur le vieillissement, car bien vieillir dépend aussi de la possibilité de rester actif dans son quartier, de se déplacer facilement et de conserver un lien avec la vie urbaine.

La conception des espaces intérieurs joue aussi un rôle important. Les espaces communs du projet sont pensés comme des lieux de vie, de repos, d'activité et de transmission. Les logements, quant à eux, cherchent à offrir une certaine liberté afin de s'adapter à l'évolution des besoins des habitants dans le temps.

Cette recherche affirme aussi l'importance du choix. Vieillir dans un logement collectif ne signifie pas subir la collectivité. Il s'agit plutôt de proposer un cadre dans lequel chacun peut trouver sa place, selon ses envies, ses capacités et son degré d'implication. Les espaces partagés doivent encourager les rencontres sans effacer l'intimité du logement. Cette attention à l'équilibre entre vie privée et vie collective est essentielle pour faire du logement un lieu de soutien, et non une contrainte.

Ce travail ouvre enfin une piste de réflexion complémentaire autour des fonctions cognitives des seniors. Cette question a légèrement été abordée à travers les espaces de lecture, d'activité, de transmission et de rencontre. Cependant, elle mériterait d'être approfondie. La conception d'autres espaces communs ou une façon de concevoir les logements différemment pourraient permettre de solliciter la mémoire, l'attention, le langage, la coordination et l'apprentissage. De ce fait, le logement collectif pourrait être étudié comme un environnement stimulant, capable d'accompagner le vieillissement du corps et des capacités cognitives.

Faire du logement collectif un support du bien-vieillir revient donc à concevoir un cadre de vie où chacun peut continuer à vivre, se déplacer, rencontrer, apprendre, transmettre et se sentir utile. Le projet cherche ainsi à dépasser l'idée d'un simple logement adapté pour proposer un lieu de vie attentif et évolutif, capable d'accompagner les aînés, mais aussi chaque étape de la vie.

Conclusion

BIBLIOGRAPHIE

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2024). World Population Prospects 2024. Consulté le 30 novembre 2024, à l'adresse : https://population.un.org/wpp/

Institut national d'études démographiques. Vieillissement démographique. Consulté le 3 décembre 2024, à l'adresse : https://www.ined.fr/fr/lexique/vieillissement-demographique/

Buhnik, S. (2019). Vieillissement en ville et villes en vieillissement. L'Information géographique, 83(2), 122-139. Consulté le 14 novembre 2024 à l'adrese : https://doi.org/10.3917/lig.902.0122

Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Agence pour une Vie de Qualité. Devenir une commune « Wallonie amie des aînés ». AVIQ. Consulté le 12 novembre 2024, à l'adresse : https://www.aviq.be/fr/devenir-une-commune-wallonie-amie-des-aines

Leleu, M. Wallonie amie des aînés. UCLouvain. Consulté le 12 novembre 2024, à l'adresse : https://www.mubw.be/wp-content/uploads/sites/2/2019/12/wallonie_amieaines.pdf

Hainaut Développement, & Observatoire de la Santé du Hainaut. (2023). Fiche communale : La Louvière. Édition 2023. Province de Hainaut.

Keramis. Historique. Consulté le 15 février 2025, à l'adresse : https://www.keramis.be/historique

Canal du Centre historique. Croisières sur le Canal du Centre historique. Consulté le 15 février 2025, à l'adresse : https://canalducentre.be/activites/croisieres-sur-le-canal-du-centre-historique/

Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO. Les quatre ascenseurs du canal du Centre et leur site, La Louvière et Le Roeulx (Hainaut). UNESCO. Consulté le 15 février 2025, à l'adresse : https://whc.unesco.org/fr/list/856/

Buhnik, S. (2019). Vieillissement en ville et villes en vieillissement. L'Information géographique, 83(2), 122-139. Consulté le 3 février 2026, à l'adresse : https://doi.org/10.3917/lig.902.0122

Wilhelm & Co. (2019, 9 mai). La Strada, La Louvière : pose de la première pierre ce 9 mai 2019 [Communiqué de presse]. Consulté le 23 avril 2025, à l'adresse : https://www.wilhelmandco.be/wp-content/uploads/2019/05/19-05-09-La-Strada-Pose-1%C3%A8re-pierre-Communiqu%C3%A9-de-presse-1.pdf

Igretec. Place Boch à La Louvière. Consulté le 23 avril 2025, à l'adresse : https://www.igretec.com/public/reference/amenagement-de-la-place-boch-a-la-louviere/

Verhelle, E. (2024, 19 juin). La Strada : La Louvière et le promoteur devant la Cour d'appel. Antenne Centre. Consulté le 23 avril 2025, à l'adresse : https://www.antennecentre.tv/actu/la-strada-la-louviere-et-le-promoteur-devant-la-cour-dappel/21635

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement d'Eure-et-Loir. (2014, octobre). Architecture et personnes âgées. Cahier de l'AUE. Consulté le 12 décembre 2025, à l'adresse : page des publications du CAUE d'Eure-et-Loir.

Service public de l'autonomie. (2025, 11 juillet). Les béguinages. Pour les personnes âgées. gouv.fr. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/les-beguinages

Service public de l'autonomie. (2025, 29 octobre). Les résidences services, pour qui ? Pour les personnes âgées.gouv.fr. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors/les-residences-services-pour-qui

Bibliographie

Service public de l'autonomie. (2025, 13 juin). Les résidences autonomie, pour qui ? Pour les personnes âgées.gouv.fr. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors/les-residences-autonomie-pour-qui

Michele. (2019, 22 février). EHPA : Définition de la maison de retraite non médicalisée. Logement-seniors.com. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.logement-seniors.com/articles-ls/ehpa-definition-maison-retraite-non-medicalisee.html

Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Priest, I. (2018, 20 novembre). La Dunette, c'est bien. RIBA Journal. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/la-dunette-housing-project-older-people-north-east-france-dominique-coulon-associes/

United St Saviour's Charity. Appleby Blue. Consulté le 21 avril 2026, à l'adresse : https://www.ustsc.org.uk/almshouses/new-almshouse/

Young, E. (2023, 10 octobre). Appleby Blue almshouse and its residents sit firmly in the community. RIBAJ. Consulté le 21 avril 2026, à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/appleby-blue-almshouse-southwark-bermondsey-witherford-watson-mann-elderly-housing/

Hongu, N., Shimada, M., Miyake, R., Nakajima, Y., Nakajima, I., Yoshitake, Y., Hongu, N., Shimada, M., Miyake, R., Nakajima, Y., Nakajima, I., & Yoshitake, Y. (2019). Promoting Stair Climbing as an Exercise Routine among Healthy Older Adults Attending a Community-Based Physical Activity Program. Sports, 7(1). Consulté le 4 novembre 2025 à l'adresse : https://doi.org/10.3390/sports7010023

Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

FAR frohn&rojas, « Wohnregal », FAR frohn&rojas, consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.f-a-r.net/projects/en_projects/119_wohnregal/

FAR frohn&rojas, David von Becker et Tobias Wootton, « Wohnregal », Divisare, consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://divisare.com/projects/432670-far-frohn-rojas-david-von-becker-tobias-wootton-wohnregal

SUMMACUMFEMMER . 027 San Riemo. SUMMACUMFEMMER. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://summacumfemmer.com/027-2/

SUMMACUMFEMMER, & Büro Juliane Greb. (2021, 13 juillet). San Riemo. Divisare. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/445152-summacumfemmer-buro-juliane-greb-san-riemo

Bibliographie

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Fig 1 : United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2024). World Population Prospects 2024. Consulté le 30 novembre 2024, à l'adresse : https://population.un.org/wpp/Graphs/Probabilistic/POP/0-19/908

Fig 2 : United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2024). World Population Prospects 2024. Consulté le 30 novembre 2024, à l'adresse : https://population.un.org/wpp/Graphs/Probabilistic/POP/60plus/908

Fig 3 : Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés. Qui sommes-nous ? Consulté le 1 mai 2026, à l'adresse : https://www.villesamiesdesaines-rf.fr/qui-sommes-nous/

Fig 4 : Implication des villes de la région du Hainaut dans la démarche WADA. Tableau redessiné par l'auteur. Agence pour une Vie de Qualité. Devenir une commune « Wallonie amie des aînés ». AVIQ. Consulté le 12 novembre 2024, à l'adresse : https://www.aviq.be/fr/devenir-une-commune-wallonie-amie-des-aines

Fig 5 : Hainaut Développement. Localisation de La Louvière. Hainaut Développement, & Observatoire de la Santé du Hainaut. (2023). Fiche communale : La Louvière. Édition 2023. Province de Hainaut.

Fig 6 : Vue aérienne de La Louvière. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 7 : Développement industriel de La Louvière. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 8 : Ascenseur hydraulique n°4. Canal du Centre historique. Croisières sur le Canal du Centre historique. Consulté le 15 février 2025, à l'adresse : https://canalducentre.be/activites/croisieres-sur-le-canal-du-centre-historique/

Fig 9 : Dynamisme de la vie de quartier. Photographie de Danila Giancipoli. Source : Unsplash. Publiée le 15 janvier 2019. Consulté le 13 mai 2026, à l'adresse : https://unsplash.com/fr/photos/femme-assise-sur-une-chaise-a-lexterieur-du-restaurant-H9HpbQuCTtM

Fig 10 : Localisation du site dans la ville. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 11 : Le site des Faïenceries Boch et ses alentours. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 12 : Carte des proximités du site. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 13 : Vue aérienne de l'industrie Boch Keramis. Keramis. (2019, 19 décembre). Appel à projet : Artiste.s-illustrateur.trice.s pour la réalisation de livrets didactiques museaux. Consulté le 12 mai 2026, à l'adresse : https://www.keramis.be/post/appel-%C3%A0-projet-artiste-s-illustrateur-trice-s-pour-la-r%C3%A9alisation-de-livrets-didactiques-museaux

Fig 14 : Implantation de l'industrie Boch Keramis. Réalisé par l'auteur sur base du cadastre : Service public de Wallonie. WalOnMap. Géoportail de la Wallonie. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse : https://geoportail.wallonie.be/walonmap

Fig 15 : Projet La Strada. RTBF. (2021, 15 février). Nouveau rebondissement, un de plus, dans la saga de « La Strada » à La Louvière. RTBF Actus. Consulté le 23 avril 2025, à l'adresse : https://www.rtbf.be/article/nouveau-rebondissement-un-de-plus-dans-la-saga-de-la-strada-a-la-louviere-10698486

Table des illustrations

Fig 16 : Evolution du projet La Strada. Borowiak, C. (2016, 17 janvier). Le projet de la Strada à l'arrêt à La Louvière. RTBF Actus. Consulté le 23 avril 2025, à l'adresse : https://www.rtbf.be/article/le-projet-de-la-strada-a-l-arret-a-la-louviere-9188483

Fig 17 : Béguinage de Courtrai. Visit Kortrijk. Beguinage and experience center. Visit Kortrijk. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.visitkortrijk.be/en/beguinage-and-experience-center

Fig 18 : Habitat communautaire - Maison des Babayagas. Atelier Jad & Sami Tabet. Montreuil, Maison des Babayagas. Atelier Jad & Sami Tabet. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://atelierjstabet.com/foyer/montreuil-maison-des-babayagas/

Fig 19 : Résidence service - Le Flaugergues. Photographie : Mathieu Ducros. Projet architectural : MDR Architectes. Référence : Cividino, H. (2017, décembre). Résidence services seniors « le Flaugergues ». Infociments. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://www.infociments.fr/logements-collectifs/residence-services-seniors-le-flaugergues

Fig 20 : Résidence autonomie - Stéphane Hessel. Photographie : Hervé Abbadie. Projet architectural : PLURIEL[LES] Architectes et Atelier Vagabond Architectes. Référence : Le Printemps de l'Hiver. Opération N°07 : Résidence Stéphane Hessel. Le Printemps de l'Hiver. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://leprintempsdelhiver.fr/operation-7

Fig 21 : Village séniors - Le Clos des Chaumes. Photographie : 11h45. Projet architectural : Mabire-Reich Architectes. Référence : Le Printemps de l'Hiver. Opération N°06 : Le Clos des Chaumes. Le Printemps de l'Hiver. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://leprintempsdelhiver.fr/operation-6

Fig 22 : MARPA - La Dunette. La Dunnette. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 23 : EHPA - Résidence du Soleil. Photographie : 11h45. Badia Berger Architectes. Résidence du Soleil Maisons-Alfort (94). Badia Berger Architectes. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://badia-berger.com/project/residence-du-soleil/

Fig 24 : EHPAD - Les Artistes des Batignolles. Photographie : Takuji Shimmura. Projet architectural : Atelier du Pont Architectes. Référence : Le Printemps de l'Hiver. Opération N°11 : Les Artistes de Batignolles. Le Printemps de l'Hiver. Consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://leprintempsdelhiver.fr/operation-11

Fig 25 : Vue extérieure du projet La Dunnette. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 26 : Plan du rez-de-chaussée La Dunette. Réalisé par l'auteur sur base du livre : Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Fig 27 : Espace central. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 28 : Circulation. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Table des illustrations

Fig 29 : Poêle à bois. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 30 : Salle d'activité. Priest, I. (2018, 20 novembre). La Dunette, c'est bien. RIBA Journal. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/la-dunette-housing-project-older-people-north-east-france-dominique-coulon-associes/

Fig 31 : Studio. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 32 : Bibliothèque. Dominique Coulon & associés. Huningue, 2018. Consulté le 16 avril 2026, à l'adresse : https://coulon-architecte.fr/fr/projet/714/huningue

Fig 33 : Vue aérienne du projet Appleby Blue. RIBA. (16 octobre 2025). The UK's best new building – Appleby Blue Almshouse by Witherford Watson Mann architects wins RIBA Stirling Prize 2025 Replacing [Post LinkedIn]. LinkedIn. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://www.linkedin.com/posts/stirlingprize-ugcPost-7384692659778424832-kqL1/

Fig 34 : Coupe du projet Appleby Blue. Young, E. (2023, 10 octobre). Appleby Blue almshouse and its residents sit firmly in the community. RIBAJ. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/appleby-blue-almshouse-southwark-bermondsey-witherford-watson-mann-elderly-housing/

Fig 35 : Circulation. Young, E. (2023, 10 octobre). Appleby Blue almshouse and its residents sit firmly in the community. RIBAJ. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/appleby-blue-almshouse-southwark-bermondsey-witherford-watson-mann-elderly-housing/

Fig 36 : Toiture-jardin. Grant Associates. (2026, 12 mars). Appleby Blue Almshouse. Landezine. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://landezine.com/appleby-blue-almshouse-by-grant-associates/

Fig 37 : Garden room. Young, E. (2023, 10 octobre). Appleby Blue almshouse and its residents sit firmly in the community. RIBAJ. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://www.ribaj.com/buildings/appleby-blue-almshouse-southwark-bermondsey-witherford-watson-mann-elderly-housing/

Fig 38 : Cour extérieure. Grant Associates. (2026, 12 mars). Appleby Blue Almshouse. Landezine. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://landezine.com/appleby-blue-almshouse-by-grant-associates/

Fig 39 : Illustration de la toiture-jardin. Grant Associates. (2026, 12 mars). Appleby Blue Almshouse. Landezine. Consulté le 21 avril 2026 à l'adresse : https://landezine.com/appleby-blue-almshouse-by-grant-associates/

Fig 40 : Illustration de la circulation. PJCE. Appleby Blue Almshouse. Consulté le 21 avril 2026, à l'adresse : https://www.pjce.com/our-projects/appleby-blue-almshouse/

Fig 41 : Illustration de la cour extérieure. PJCE. Appleby Blue Almshouse. Consulté le 21 avril 2026, à l'adresse : https://www.pjce.com/our-projects/appleby-blue-almshouse/

Table des illustrations

Fig 42 : Schéma des étapes de la vie selon le vieillissement. Réalisé par l'auteur

Fig 43 : Recherches d'implantations sur calque (1). Réalisé par l'auteur

Fig 44 : Recherches d'implantations sur calque (2). Réalisé par l'auteur

Fig 45 : Essai d'implantation 1. Réalisé par l'auteur

Fig 46 : Essai d'implantation 2. Réalisé par l'auteur

Fig 47 : Essai d'implantation 3. Réalisé par l'auteur

Fig 48 : Essai d'implantation 4. Réalisé par l'auteur

Fig 49 : Essai d'implantation 5. Réalisé par l'auteur

Fig 50 : Essai d'implantation 6. Réalisé par l'auteur

Fig 51 : Implantation finale du projet. Réalisé par l'auteur

Fig 52 : Avancement sur la recherche d'espaces communs 1. Réalisé par l'auteur

Fig 53 : Avancement sur la recherche d'espaces communs 2. Réalisé par l'auteur

Fig 54 : Plan du foyer et de la salle d'activité. Réalisé par l'auteur

Fig 55 : Plan de l'atelier, de la laverie et de la bibliothèque. Réalisé par l'auteur

Fig 56 : Coupe des espaces communs. Réalisé par l'auteur

Fig 57 : Plan du rez-de-chaussée. Réalisé par l'auteur

Fig 58 : Isolement après la retraite - Profil de Marie. Photographie : Olivier Leclercq. Référence : Barbey, A., & Sicard, G. (2019, 10 octobre). Marie : Dans la continuité. Le Printemps de l'Hiver. Consulté le 2 mai 2026, à l'adresse : https://leprintempsdelhiver.fr/usager-marie

Fig 59 : Logement de Maurice. Réalisé par l'auteur sur base du livre : Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Fig 60 : Logement de Sophie. Réalisé par l'auteur sur base du livre : Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Fig 61 : Logement de Marie. Réalisé par l'auteur sur base du livre : Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Fig 62 : Logement de Sylvie. Réalisé par l'auteur sur base du livre : Barbey, A., Chabani, M., Sfintesco, A., & Sicard, G. (Dirs.). (2021). Le printemps de l'hiver : Bien vieillir en ville. Maison de l'Architecture Île-de-France.

Table des illustrations

Fig 63 : Étude sur la promotion de la montée d'escaliers comme routine d'exercice chez les personnes âgées. Hongu, N. (2019). Promoting Stair Climbing as an Exercise Routine among Healthy Older Adults Attending a Community-Based Physical Activity Program. Sports, 7(1). Consulté le 2 mai 2026 à l'adresse : https://doi.org/10.3390/sports7010023

Fig 64 : Avancement sur la recherche des logements au service du vieillissement 1. Réalisé par l'auteur

Fig 65 : Avancement sur la recherche des logements au service du vieillissement 2. Réalisé par l'auteur

Fig 66 : Vue extérieure du projet Unité(s). Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 67 : Configuration traversante. Réalisé par l'auteur sur base du site : Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 68 : Configuration diagonale. Réalisé par l'auteur sur base du site : Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 69 : Configuration groupée. Réalisé par l'auteur sur base du site : Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 70 : Façades habitables. Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 71 : Articulation intérieur/extérieur. Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 72 : Transversalité des unités. Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 73 : Façade côté jardin. Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 74 : Façade côté rue. Delhay, S. (2019, 9 décembre). UNITÉ(S). Divisare. Consulté le 3 mars 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/417692-sophie-delhay-bertrand-verney-unite-s

Fig 75 : Vue extérieure du projet Wohnregal. Paula Pintos, « Wohnregal Apartments and Ateliers / FAR frohn&rojas », ArchDaily, 18 mars 2021, consulté le 11 mai 2026, à l'adresse : https://www.archdaily.com/928487/wohnregal-apartments-and-ateliers-far-frohn-and-rojas

Table des illustrations

Fig 76 : Axonométrie en contre-plongée du système structurel. Réalisé par l'auteur sur base du site : FAR frohn&rojas, David von Becker et Tobias Wootton, « Wohnregal », Divisare, 9 novembre 2020, consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://divisare.com/projects/432670-far-frohn-rojas-david-von-becker-tobias-wootton-wohnregal

Fig 77 : Structure assemblée. Michelle Álvarez, « Serial construction for homes. Wohnregal by FAR Frohn & Rojas », Metalocus, 22 juillet 2021, consulté le 11 mai 2026, à l'adresse : https://www.metalocus.es/en/news/serial-construction-homes-wohnregal-far-frohn-rojas

Fig 78 : Mise en place des cloisons intérieures. Paula Pintos, « Wohnregal Apartments and Ateliers / FAR frohn&rojas », ArchDaily, 18 mars 2021, consulté le 11 mai 2026, à l'adresse : https://www.archdaily.com/928487/wohnregal-apartments-and-ateliers-far-frohn-and-rojas

Fig 79 : Exemple de typologies habitées. Réalisé par l'auteur sur base du site : FAR frohn&rojas, David von Becker et Tobias Wootton, « Wohnregal », Divisare, 9 novembre 2020, consulté le 10 mai 2026, à l'adresse : https://divisare.com/projects/432670-far-frohn-rojas-david-von-becker-tobias-wootton-wohnregal

Fig 80 : Vue aérienne du projet San Riemo. Réalisé par l'auteur sur base du site : Google Earth. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://earth.google.com/

Fig 81 : Cloisons intérieures. SUMMACUMFEMMER, & Büro Juliane Greb. (2021, 13 juillet). San Riemo. Divisare. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/445152-summacumfemmer-buro-juliane-greb-san-riemo

Fig 82 : Extrait de plan du R+1. Réalisé par l'auteur sur base du site : SUMMACUMFEMMER . 027 San Riemo. SUMMACUMFEMMER. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://summacumfemmer.com/027-2/

Fig 83 : Jardin d'hiver. SUMMACUMFEMMER, & Büro Juliane Greb. (2021, 13 juillet). San Riemo. Divisare. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://divisare.com/projects/445152-summacumfemmer-buro-juliane-greb-san-riemo

Fig 84 : Extrait de plan du R+3. Réalisé par l'auteur sur base du site : SUMMACUMFEMMER . 027 San Riemo. SUMMACUMFEMMER. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://summacumfemmer.com/027-2/

Fig 85 : Treppenzimmer. Andreea Cutieru, « A Residential Building in Munich Wins 2022 DAM Preis for Architecture in Germany », ArchDaily, 2 février 2022, consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://www.archdaily.com/976129/a-residential-building-in-munich-wins-2022-dam-preis-for-architecture-in-germany

Fig 86 : Extrait de plan du R+4. Réalisé par l'auteur sur base du site : SUMMACUMFEMMER . 027 San Riemo. SUMMACUMFEMMER. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://summacumfemmer.com/027-2/

Fig 87 : Structure du bâtiment. SUMMACUMFEMMER . 027 San Riemo. SUMMACUMFEMMER. Consulté le 20 février 2025, à l'adresse : https://summacumfemmer.com/027-2/

Table des illustrations

Fig 88 : Recherches : Plan adaptable n°1 - Unité(s). Réalisé par l'auteur

Fig 89 : Recherches : Plan adaptable n°2 - Wohnregal. Réalisé par l'auteur

Fig 90 : Recherches : Plan adaptable n°3 - San Riemo. Réalisé par l'auteur

Fig 91 : Recherches : Plan adaptable n°4 - San Riemo. Réalisé par l'auteur

Fig 92 : Recherches : Plan adaptable n°5 - Escaliers + San Riemo. Réalisé par l'auteur

Fig 93 : Recherches d'articulation des logements sur calque. Réalisé par l'auteur

Fig 94 : Avancement sur les recherches d'articulation des logements sur calque (1). Réalisé par l'auteur

Fig 95 : Avancement sur les recherches d'articulation des logements sur calque (2). Réalisé par l'auteur

Fig 96 : Coupe longue des logements articulés. Réalisé par l'auteur

Fig 97 : Coupe longue des logements PMR. Réalisé par l'auteur

Fig 98 : Ensemble des niveaux composant les logements. Réalisé par l'auteur

Fig 99 : Coupe des logements articulés. Réalisé par l'auteur

Fig 100 : Plan BB' - Logements articulés : cuisines + séjours. Réalisé par l'auteur

Fig 101 : Plan AA' - Logements articulés : cuisines + chambres. Réalisé par l'auteur

Fig 102 : Coupe des logements PMR. Réalisé par l'auteur

Fig 103 : Plan des logements PMR. Réalisé par l'auteur

Fig 104 : Coupe des logements articulés. Réalisé par l'auteur

Fig 105 : Plan des logements étudiants. Réalisé par l'auteur

Fig 106 : Croquis de cloison en paravent sur plancher en bac acier. Réalisé par l'auteur

Fig 107 : Croquis de cloison en paravent associée à l'ouverture des portes. Réalisé par l'auteur

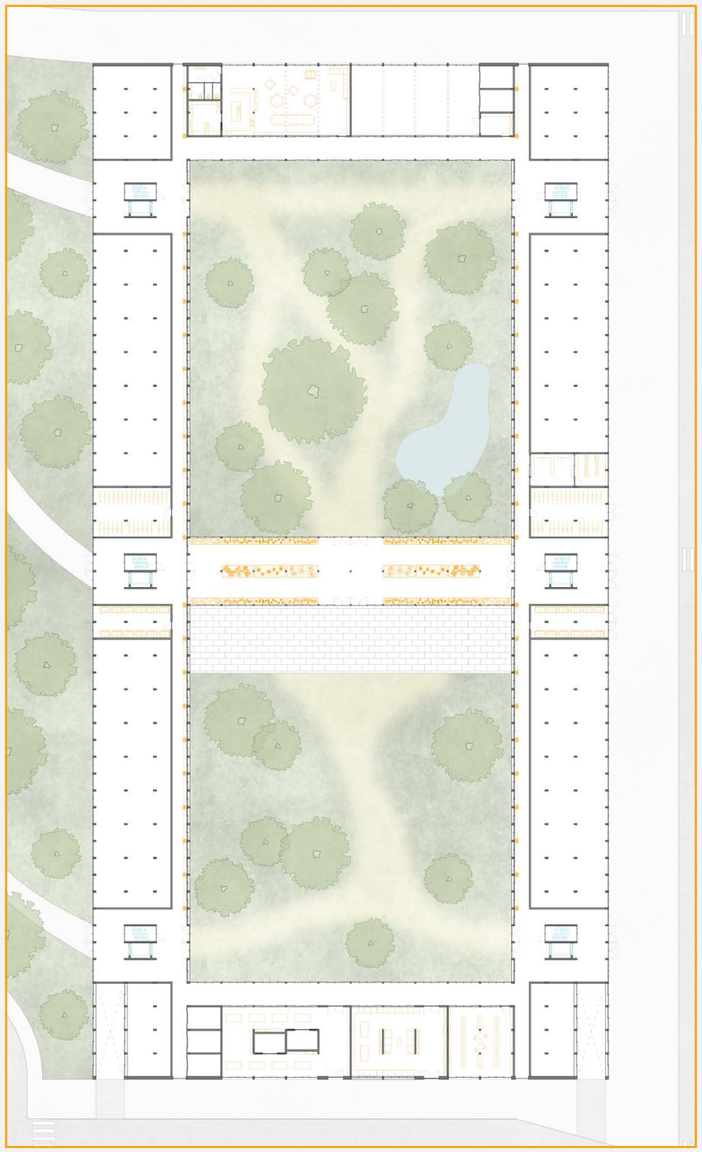
Fig 108 : Croquis de cloison en bac de rangement permettant une modularité des escaliers. Réalisé par l'auteur

ANNEXES



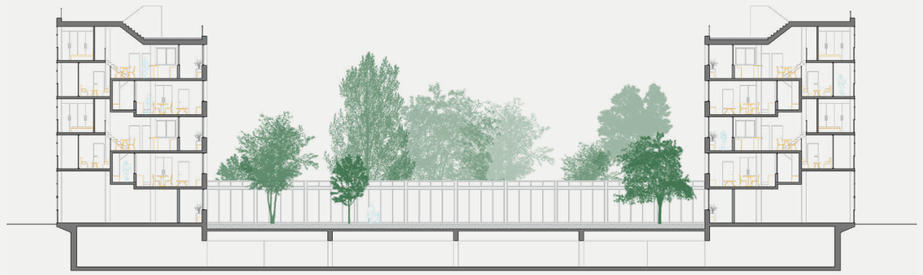
Plan d'implantation

0 50 100 200m

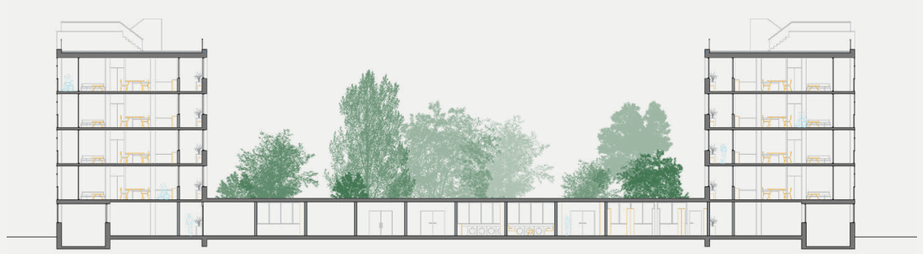


Plan du RdC

0 5 15 30m

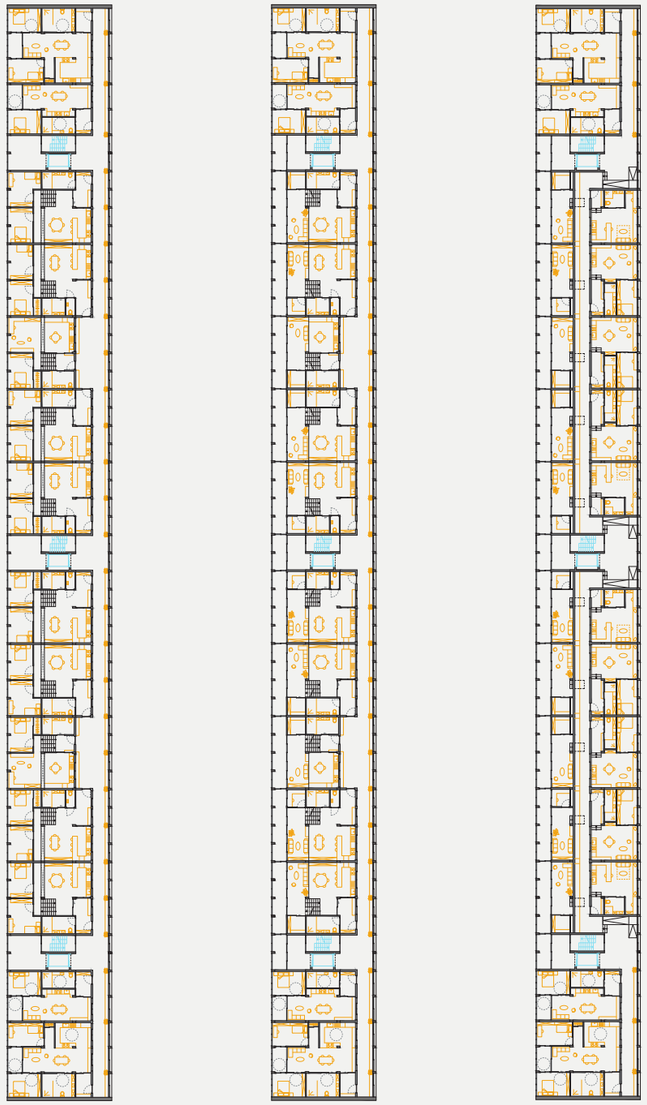


Coupe longue des logements articulés



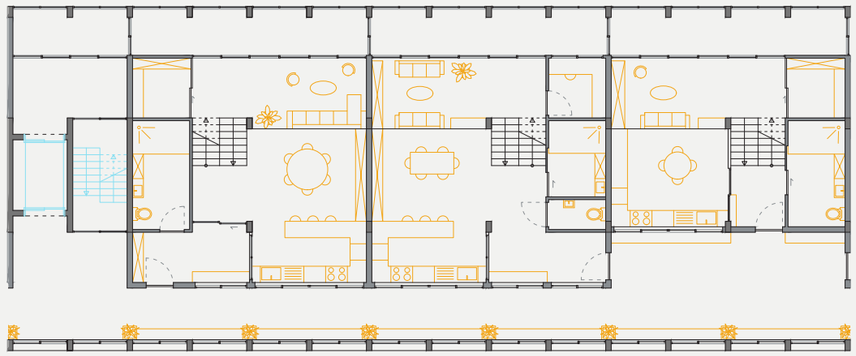
Coupe longue des logements PMR

0 5 15 30m



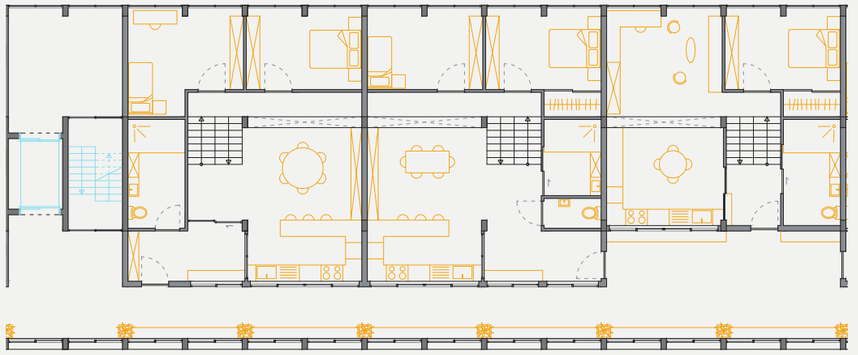
Plan des niveaux des logements

0 5 15 30m



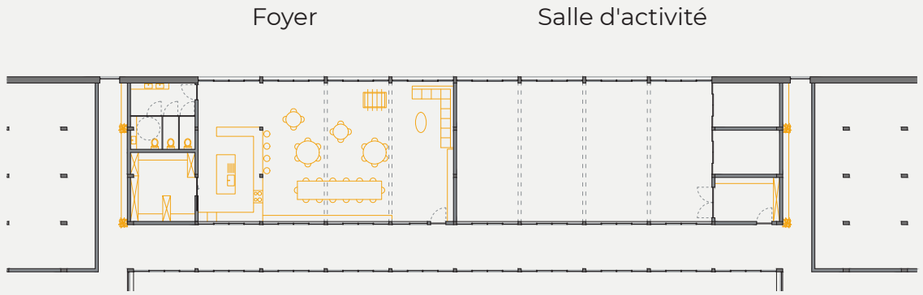
Plan des logements articulés - séjours + cuisines

0 2 5 10m



Plan des logements articulés - chambres + cuisines

0 2 5 10m

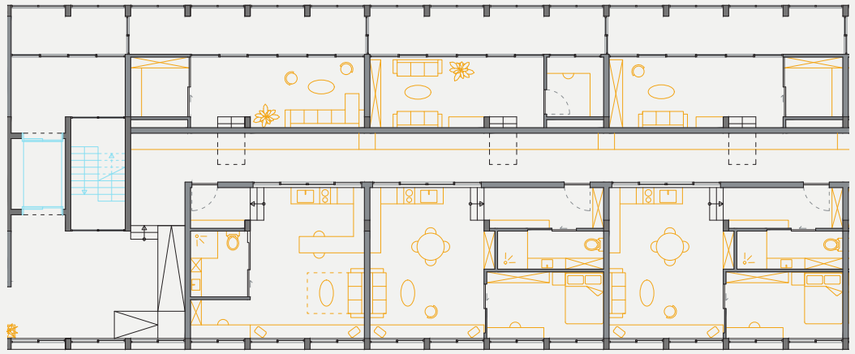


Plan des espaces communs



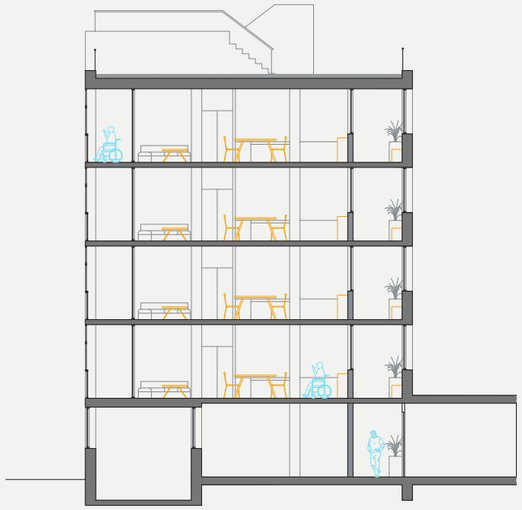
Coupe des logements articulés

0 2 5 10m



Plan des logements étudiants

0 2 5 10m



Coupe des logements PMR

0 2 5 10m



Plan des logements PMR

0 2 5 10m

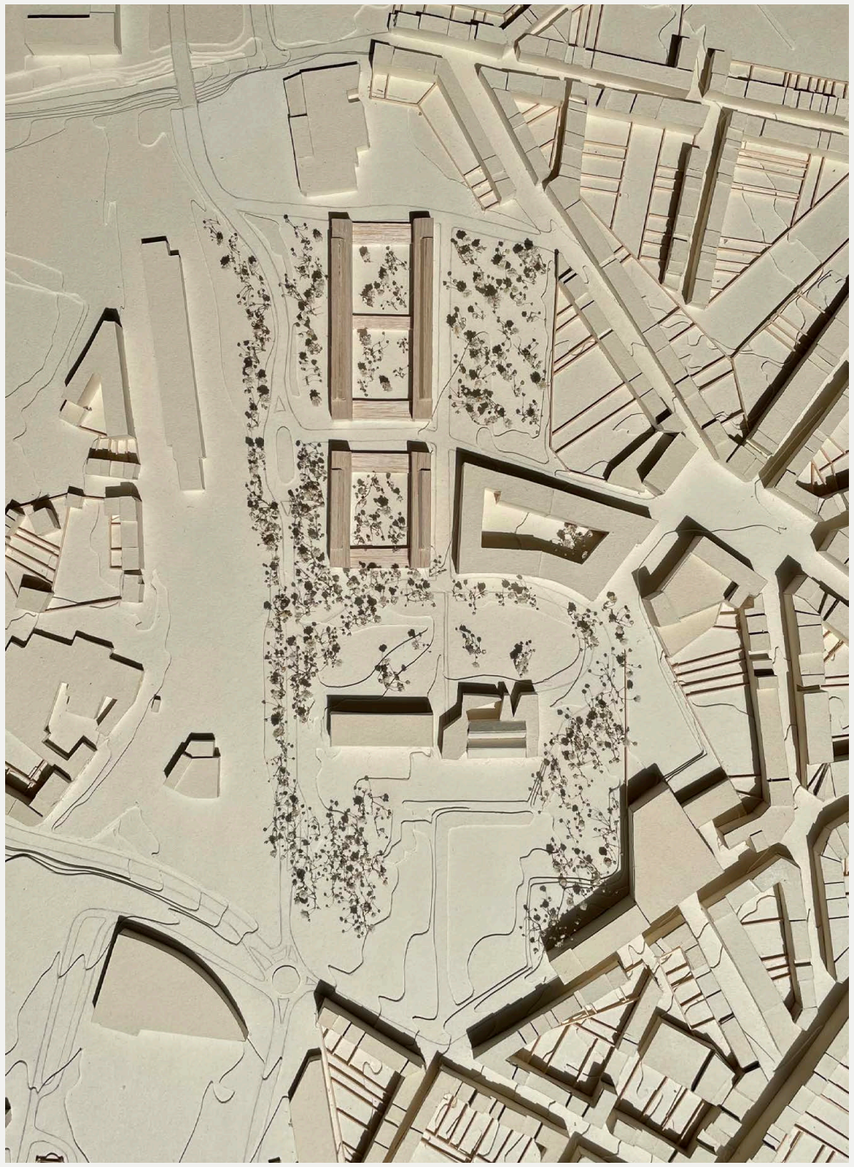


Photo de maquette (1)



Photo de maquette (2)



Photo de maquette (3)

