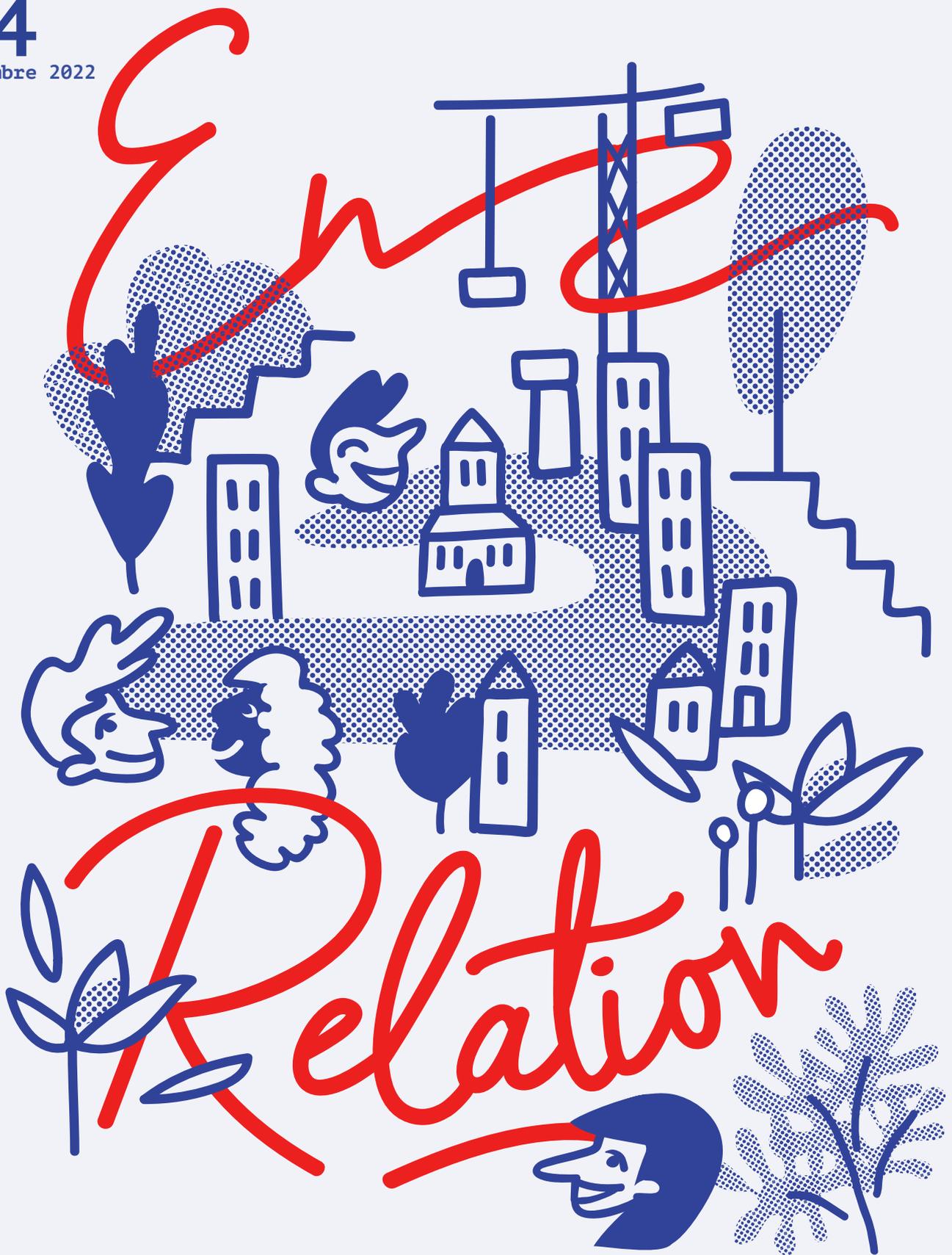
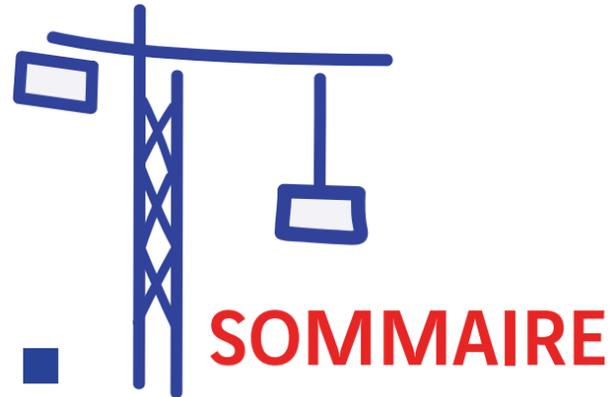


#4

Novembre 2022



La lettre de réflexion
de Vinci Immobilier Auvergne Rhône Alpes



p. 3

Editorial
« L'urgence de faire »

p. 4

Interview :
Samuel Depraz (ESPI2R)
« La préoccupation des dépenses
contraintes liées notamment au
logement s'est généralisée »

p. 16

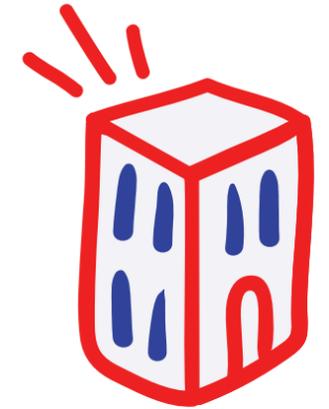
Le logement contre la solitude:
comment les résidences gérées
répondent à la problématique
de l'isolement

p. 8

In'Clusive : s'unir aux efforts
collectifs pour loger toute la
société
Focus : Le logement social
contre les idées reçues
Focus : Les premiers
développements d'In'Clusive

p. 22

Interview :
Frédéric Ségur
(Métropole du Grand Lyon)
sur la végétalisation de la ville
face à l'urgence climatique



L'urgence de faire

Les crises se suivent mais ne se ressemblent pas. Après nous être arrêtés net face à une épidémie qui nous plongeait dans l'attente et l'espoir pour l'après, **c'est désormais l'urgence qui commande**. La guerre et ses conséquences, le retour de l'inflation, la crise de l'énergie, la hausse des coûts de nombreux matériaux et matières premières, sans oublier les mutations de fond qu'impliquent notamment les nouvelles exigences réglementaires et la question climatique qui demeure centrale : **la conjugaison de facteurs structurels et de déstabilisations conjoncturelles est telle que les appuis socio-économiques que l'on savait déjà précaires sont menacés**.

Le logement ne peut être considéré comme une simple "victime" parmi d'autres de ces difficultés. Bien de toute première nécessité, il se heurte pourtant toujours à une importante pénurie dans de nombreuses villes et métropoles, précarisant des citoyens et ménages saisis par d'autres angoisses non moins sérieuses et directement liées à cette question du logement : celle d'accéder à un emploi et de pouvoir s'y rendre sans surcoûts excessifs de transports.

L'un des enseignements de ce numéro est d'ailleurs de démontrer à quel point les dimensions sociales, économiques et environnementales sont imbriquées et combien la question résidentielle est au cœur de toutes ces problématiques à la fois. Le logement agit ainsi comme **un révélateur du caractère systémique des mutations à l'œuvre**, des interdépendances, des connexions entre des sujets trop souvent considérés indépendamment les uns des autres... quand ils ne sont pas tout bonnement ignorés. Prendre au sérieux la question du logement comme nous tâchons de le faire ici, c'est

donc embrasser l'ensemble de ces problématiques pour considérer, par-delà l'objet immobilier, le véritable « sujet de société », la question *sociétale* qu'il cristallise.

Or, à ces défis de société rendus particulièrement préoccupants par les crises en cours, **la production de logements telle que nous la concevons chez Vinci Immobilier entend apporter des solutions réelles**, nourries par un effort constant pour mieux comprendre et mieux répondre aux défis de notre temps. Mettre toute notre exigence opérationnelle au service d'une offre résidentielle inclusive en partenariat avec les acteurs du logement social sans déconsidérer aucune des dimensions économiques, sociales et environnementales ; réduire les inégalités d'accès à la nature en ville au gré d'une stratégie Zéro Artificialisation Nette ambitieuse ; développer de nouvelles formes de résidences adaptées aux nouveaux usages et modes de vie, capables de rompre la solitude inhérente aux réalités sociales contemporaines... Autant d'exemples évoqués dans ces pages, comme autant de **réponses réalistes, mobilisables ici et maintenant pour faire face aux problématiques urgentes que chacun perçoit désormais**.

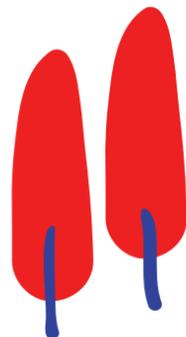
C'est à nouveau par l'échange et l'intelligence collective que nous abordons ces enjeux et nous remercions chaleureusement tous ceux qui y contribuent. Nous espérons surtout que cela puisse nourrir **l'action collective et la coopération, plus que jamais nécessaires alors que la crise ne menace plus seulement des intérêts catégoriels, mais bien des fondamentaux communs**. ■

Stéphane Reymond

Directeur Général adjoint Immobilier Résidentiel et des Régions
Directeur Régional Rhône-Alpes-Auvergne VINCI Immobilier

En Relation n°4, Novembre 2022. - Dépôt légal : Novembre 2022.
ISSN 2804-0023

Directeur de la publication : Stéphane Reymond.
Responsable de la rédaction et de la coordination : Hubert Gentil.
Conception graphique : Le Team. Illustrations : Hélène Bertholier.
Crédits iconographiques : p.18 - jcomp via Freepik ;
cartes pp. 25-26 - Métropole du Grand Lyon
Imprimé sur papier recyclé par Lamaziere & Faurite.
Editeur : Vinci Immobilier Auvergne Rhône Alpes, 19 quai Perrache 69002 Lyon,
établissement secondaire de la SASU Vinci Immobilier Promotion domiciliée
au 59 rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt, détenue par Vinci Immobilier
et représentée par Olivier Roulleau de la Roussière.



Samuel Depraz : « *La préoccupation des dépenses contraintes liées notamment au logement s'est généralisée* »



Samuel Depraz est géographe. Directeur de la Recherche au sein du groupe ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières) – Laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R), il est spécialiste des questions d'inégalités socio-spatiales et a notamment publié *La France des marges, géographie des espaces 'autres'* (Armand Colin, 2017). Il a également contribué à l'analyse géographique du mouvement des Gilets jaunes en 2018-2019. Avec lui, nous tentons de cerner la réalité des besoins en matière de production de logements à l'heure où l'inadéquation entre offre et demande pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages.

eR. Quelles sont les tendances actuelles et futures en matière de besoin de logements en France ?

Samuel Depraz : La publication des derniers travaux prospectifs de l'INSEE à l'horizon 2070 a introduit une révision frappante des scénarios précédents. Les projections précédentes ont été revues à la baisse pour annoncer un déclin en valeur absolue de la population française à cet horizon, accompagné d'un fort vieillissement. Une prévision aussi lointaine est toutefois ambitieuse et beaucoup d'évènements peuvent intervenir d'ici là. Les projections à plus court terme sont probablement plus fiables et à ce titre on retient qu'à l'horizon 2040, la croissance démographique se poursuit – d'après ces mêmes travaux –, avant d'atteindre un éventuel pic puis un plateau, ou de décliner. D'ici là, les trajectoires sont de toute façon déjà données : la plupart des ménages qui auront besoin d'un logement à cette échéance sont aujourd'hui déjà nés.

Un facteur de complexité pour notre analyse réside dans ce que **le besoin de logements ne dépend pas que de la seule croissance démographique ; d'autres phénomènes sont à prendre en compte. Le premier d'entre eux est le « desserrement des ménages »** [baisse du nombre de personnes composant un ménage, ndlr], **lié notamment aux décohabitations** (personnes seules, foyers monoparentaux...) **mais aussi au vieillissement de la population** avec des personnes âgées seules, sans conjoints. Si bien que **même un déclin démographique, s'il est assorti d'un vieillissement de la population, peut entraîner une**

croissance du besoin de logements.

On le sous-estime souvent, mais **cet effet de desserrement des ménages pèse à peu près à part égale avec le facteur démographique dans l'évolution du besoin de logements.** Or il s'agit d'une tendance structurelle puisque le taux d'occupation des logements est en baisse constante depuis une quarantaine d'années au moins.

En 2019 il était de 2,22 personnes en moyenne et, si l'on prolonge la courbe suivie ces dernières années, on atteint le chiffre de 2,11 en 2030. Même si les tensions économiques peuvent freiner légèrement cette tendance comme ce fut le cas suite à la crise financière de 2008, celle-ci a conservé et conserve encore à ce jour son orientation vers un desserrement accru. C'est une tendance sociologique de fond, mais aussi un phénomène naturel lié par exemple au « pré-décès » d'un conjoint dans les ménages les plus âgés. A l'horizon 2030, les travaux que nous menons à l'ESPI nous laissent penser que cette tendance va suivre son cours.

Enfin, **un autre facteur est celui de l'immigration.** Sur ce point, les projections de l'INSEE semblent particulièrement sobres. Or ce paramètre est difficile à modéliser dans la mesure où les migrations sont très conjoncturelles, liées notamment aux déstabilisations géopolitiques.

eR. La pression économique liée au logement touche aujourd'hui une très grande part de la population. Toutefois certaines catégories de population semblent rencontrer

des difficultés particulières. C'est notamment le cas des jeunes : pourquoi ?

Samuel Depraz : Lorsqu'on décompose les données que nous venons d'évoquer, on observe que **si la part des jeunes dans la population décroît en valeur relative, leur nombre croît cependant toujours en valeur absolue, ce qui signifie donc une croissance du besoin de logements pour ces populations.** Or la tendance actuelle au renchérissement du coût du logement affecte tout particulièrement les plus jeunes, tranche d'âge déjà particulièrement exposée à la précarité puisque **1 étudiant sur 4 vit aujourd'hui sous les indicateurs de pauvreté moyens.**

« *L'effet de desserrement des ménages pèse à peu près autant que le facteur démographique dans l'évolution du besoin de logements* »

Le premier phénomène qui les touche spécifiquement résulte d'une **concurrence accrue sur le segment des petites surfaces** (studios, T1, T2...) : la production n'est pas à la hauteur des besoins, et une partie de ces biens est affectée aux locations saisonnières de courte durée, particulièrement rentables. **En résultent des situations de pénurie particulièrement intenses dans les centres des métropoles et les zones touristiques – où se trouvent aussi la plupart des universités et établissements de formation.** S'y ajoute la **sur-mobilité** : les jeunes ne passent parfois pas plus de 6 mois dans un même logement, occasionnant des coûts liés aux déménagements ainsi que des difficultés à percevoir les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre. Cette situation complexe pose de réelles questions sur la réponse à apporter en termes d'offre, notamment en matière de logement temporaire et aidé, à destination de ces populations.

eR. Les aînés rencontrent eux aussi des difficultés spécifiques en matière de logement...

Samuel Depraz : La problématique du logement des aînés

est différente et vouée à perdurer sur le long terme. **Les populations âgées sont déjà nombreuses, mais elles vont croître encore en valeur relative et en valeur absolue.**

On relève qu'en moyenne, ces populations sont relativement aisées. Depuis l'après-guerre, la situation des ménages retraités s'est grandement améliorée. Néanmoins, il faut se méfier des effets de moyenne, *a fortiori* au sein de catégories nombreuses. Car **on constate aussi des situations difficiles parmi ces populations, notamment des personnes seules, ainsi que la persistance de fragilités socio-professionnelles dans le monde rural et agricole par exemple.**

Du reste, même si les moyens de ces populations sont supérieurs en moyenne, **le renchérissement du coût du logement est une réalité qui les concerne également.**

Dans ce domaine, **l'un des problèmes français réside dans l'incapacité à anticiper l'adaptation des logements à ces besoins liés à l'âge.** Non seulement sur le plan technique, mais aussi du point de vue des incitations. On perçoit aussi cette carence du côté des politiques publiques, qui ont du mal à financer à la fois l'aide à domicile et le soutien aux travaux d'adaptation.

Enfin, au plan géographique, un élément intéressant pour certains territoires ruraux notamment est que ces populations en forte croissance ne sont plus dépendantes des bassins d'emploi. Elles peuvent donc contribuer à redynamiser des territoires, à la fois par l'investissement social des jeunes retraités et par la « silver economy ».

eR. Lorsqu'on parle du besoin de logements, l'un des arguments récurrents consiste à dire que la mobilisation des biens vacants suffirait presque à absorber la demande – et donc que construire n'est pas nécessaire. Qu'en est-il réellement ?

Interview : Samuel Depraz

Samuel Depraz : La vacance au sens de l'INSEE¹ est certes considérable puisqu'elle est évaluée à environ 3 millions de logements. Mais là encore, la situation est plus complexe que ce nombre ne le laisse paraître : **il faut garder à l'esprit que tout logement vacant n'est pas libre.**

Non pas, sinon de façon très marginale, parce que les propriétaires font de la rétention, mais bien plus couramment pour des raisons valables, par exemple parce qu'au moment du recensement par l'INSEE le bien est en attente de son prochain occupant suite à une vente ou une prise à bail (vacance frictionnelle). La vacance dite rotationnelle ajoute à la vacance frictionnelle les biens en travaux ou en situation « bloquée » (indivision successorale, propriétaire en maison de retraite...) : **ce volume de biens vacants, nécessaire à la bonne fluidité des marchés, représente entre 3 à 6% du total des logements, et n'est donc pas à considérer comme récupérable.**

petits... Pour ce type de biens, la solution serait évidemment la rénovation. Or **n'oublions pas que la rénovation repose sur des coûts fixes qui pèsent sur les bilans de ce type d'opérations.**

En contexte tendu, les prix de sortie permettent de rentabiliser ces rénovations, mais c'est aussi là que la vacance est la moins importante. A l'inverse, **sur les territoires où la demande est moindre, les coûts fixes pèsent beaucoup plus lourd dans le bilan des opérations, lesquelles sont bien moins rentables compte tenu des prix de sortie auxquels il est possible de prétendre. Or c'est bien dans ces zones que la vacance est la plus importante.** Il y a donc un paradoxe.

eR. Justement, que peut-on dire de la géographie des besoins ? Les notions de zones « tendues » et « détendues » sont-elles pertinentes ?

« Tout logement vacant n'est pas libre »

En outre, il est impossible d'appréhender la vacance à l'échelle nationale. Le logement dépend de bassins de vie et d'emploi, et la plupart des zones où la vacance est plus élevée que la normale s'expliquent par une inadéquation entre l'offre et la demande. Autrement dit, **de très nombreux logements vacants sont situés dans des zones où la demande est faible, comme des espaces ruraux éloignés.** Dès lors, même des dispositifs de mobilisation de ces biens vacants tels que leur mise à disposition quasi-gratuite peuvent s'avérer inefficaces si habiter dans ces logements et sur ces territoires entraîne par ailleurs des surcoûts énergétiques, de mobilité, d'accès aux services, etc.

Il faut donc prendre en compte la question de l'adéquation entre l'offre et la demande dans toute sa complexité pour bien comprendre cette problématique. **La vacance est segmentée spatialement, mais aussi par typologie de biens.** Peuvent être vacants des biens anciens que l'on pourrait qualifier de passoires énergétiques, mal situés, trop

Samuel Depraz : On appréhende très mal les problématiques immobilières avec des moyennes et à l'échelle nationale. Chaque bassin de vie a des spécificités. C'est pourquoi **les notions de zones tendues (beaucoup de demande pour peu d'offre) et détendues (beaucoup d'offre pour peu de demande), conçues sur la base de moyennes nationales, doivent être relativisées.**

Par exemple dans certains territoires isolés, si l'on exclut de l'offre tous les biens qui ne correspondent pas au segment de marché ciblé par la demande, et que l'on tient compte d'une très faible disponibilité en foncier, du fait de la réduction des zones ouvertes à la construction, on s'aperçoit qu'il y a malgré tout une **tension sur les typologies de biens véritablement recherchés.** Prenons le cas d'un jeune couple cherchant à louer en milieu rural : il trouvera très difficilement un bien correspondant à ses moyens et à ses attentes. On voit d'ailleurs bien que **les prix au mètre carré augmentent – plus ou moins fortement certes, mais augmentent néanmoins partout en France.**

¹ La définition de vacance de l'INSEE est particulièrement large puisqu'elle intègre tout bien qui, au moment du recensement, est inoccupé et : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; sans affectation précise par le propriétaire (vétuste, etc.).

eR. Cela semble aller dans le sens des voix qui, depuis quelques mois, alertent sur le risque d'une crise sociale généralisée engendrée par les coûts liés au logement...

Samuel Depraz : La question du coût de la vie et notamment des coûts liés au logement avait commencé à devenir un fait politique et un sujet de société en 2018 avec la crise des Gilets jaunes.

Cela concernait alors un segment de la population qui était celui des habitants du périurbain, particulièrement concernés par le renchérissement des frais de mobilité avec une dépendance certaine à la voiture, mais aussi par des coûts de logement structurellement plus élevés puisqu'il s'agit pour beaucoup d'accédants à la propriété, avec des frais de chauffage souvent plus importants dans l'habitat individuel, etc. **Ainsi le sujet des dépenses contraintes* avait-il pris une place de premier plan dans le débat public.**

La nouveauté avec la situation actuelle est que **cette préoccupation semble s'être généralisée. Les dépenses contraintes affectent à peu près toute la société, indépendamment des situations géographiques, en contexte urbain et péri-urbain. L'interrogation qui doit primer aujourd'hui est donc celle du logement abordable** : quelles sont les conditions pour maintenir un coût supportable de l'accès aux financements pour les ménages, mais aussi des coûts de production et de construction raisonnables ?

Question d'autant plus difficile qu'elle se heurte à la contrainte environnementale, avec la préoccupation de consommer moins de foncier, moins d'énergie, etc. Autant d'impératifs écologiques qui ont un coût, et compliquent donc l'équation d'une production de logements abordables.■



*Dans « Gilets jaunes » : hypothèses sur un mouvement (La Découverte, 2019), ouvrage collectif publié par le média AOC (aoc.media), Samuel Depraz pointait le rôle central des dépenses contraintes, « l'ensemble des frais pré-engagés, sur lesquels on n'a quasiment pas de prise : loyers ou remboursements de prêts, abonnements téléphoniques, eau, gaz, cantine, assurances, etc. Ainsi, en dépit d'une hausse globale du pouvoir d'achat, la part des dépenses contraintes a augmenté plus vite, passant de 12 à 29% des revenus en moyenne en un demi-siècle, si bien que la part de revenu arbitral – ce qui reste une fois les factures payées – est orientée à la baisse. »

IN'CLUSIVE : S'UNIR AUX EFFORTS COLLECTIFS POUR LOGER TOUTE LA SOCIÉTÉ



« Logement social » ?

Tel est le vocable choisi pour désigner le champ d'activité d'*In'Cluvisve* par Vinci Immobilier. S'il s'agit bien de s'unir à l'effort collectif pour le développement du logement social et aidé, c'est aussi une façon de rappeler que cet appui est celui d'un acteur de la société, au service d'un enjeu de société. Une innovation née au sein de la direction Auvergne Rhône-Alpes du groupe, au cœur d'un territoire profondément marqué par l'histoire du logement social et qui ne cesse d'en écrire l'avenir.

C'est une histoire que l'on ne raconte pas assez. Celle de l'initiative "privée" d'un industriel engagé, **Jules Siegfried** (ci-contre), et de quelques autres, qui en 1889 donnèrent naissance à la *Société française des habitations à bon marché*. Ainsi le logement social naissait-il en France. A leur suite, un important mouvement de la société civile allait essaimer et multiplier les « *organismes d'habitations à bon marché* » sur le territoire, emmenés par quelques grands noms qui, pour certains comme celui de **Laurent Bonnevey**, nous sont restés familiers.

L'histoire se poursuit désormais à travers l'action des divers organismes d'habitations à loyer modéré, qui en



sont les héritiers directs. Des acteurs structurants pour le logement en France qui demeurent pourtant relativement méconnus. En retracer sommairement la trajectoire permet de **découvrir la réalité de ce qu'est le logement social et aidé en France** par-delà les représentations souvent trompeuses que l'on peut en percevoir. Une redécouverte indispensable, car **il ne fait guère de doute que ce modèle de développement du territoire et de l'habitat est voué à rester un outil déterminant pour préserver les ménages face aux déstabilisations économiques qui nous affectent aujourd'hui.**

Un logement décent pour chacun, dans l'intérêt général

A la fin du XIXe siècle, la société tout entière avait déjà bien saisi l'enjeu collectif que le logement représentait. Entre autres stigmates de la précarité, **le mal-logement avait notamment été identifié parmi les causes des épidémies qui décimaient régulièrement des pans entiers des populations urbaines**, menaçant toutes les couches de la population. Mais la révolution industrielle s'imposait irrémédiablement aux paysages, concentrant toujours plus de foyers dans les villes, à proximité des lieux de production. **Ouvriers, employés et patrons, riches ou pauvres, tous avaient donc intérêt à ce que chacun dispose non seulement d'un toit, mais plus encore d'une habitation décente et salubre.**

À cette époque l'État se tient encore très en retrait dans l'action pour le logement, derrière le patronat et les sociétés philanthropiques qui prennent alors en charge le problème de l'habitat ouvrier. **C'est ainsi que de la société civile sont nées les premières sociétés dites d'habitations à bon marché au tournant des années 1890.** Habitations à bon marché, et non seulement habitations *ouvrières* : un glissement sémantique significatif qui s'explique par le fait que les organismes initialement dédiés au logement de la classe ouvrière voyaient déjà postuler de nombreux

« *citoyens modestes* », des personnes « *peu aisées aussi dignes de soutien dans leur effort que les presque-pauvres* », pour reprendre les mots d'Eugène Rostand quittant la direction de la Société des habitations salubres et à bon marché de Marseille en 1904. Autrement dit des « employés » ou fonctionnaires modestes, **la préfiguration d'une large « classe moyenne » qui constitue encore de nos jours une part prédominante de la population des bénéficiaires effectifs et potentiels du logement social.** Le logement social naissant s'imposait donc comme **une solution émanant de la société elle-même, au service de l'intérêt général.** Loin d'être un dispositif résiduel dédié à des populations "marginales", il est apparu, dans le domaine de l'habitat, comme une réponse à la vaste *question sociale* qui agitait le siècle. Au-delà du bien procuré aux bénéficiaires de ces logements, le système rendait certes possible la ville productive en permettant aux travailleurs les moins aisés de se loger à proximité des usines, mais il contribuait surtout à **éradiquer le fléau du mal-logement, voire de l'absence de logement, dont les conséquences sanitaires, sociales et économiques concernaient directement ou indirectement chacune des strates de la société.**

Le logement social contre les idées reçues

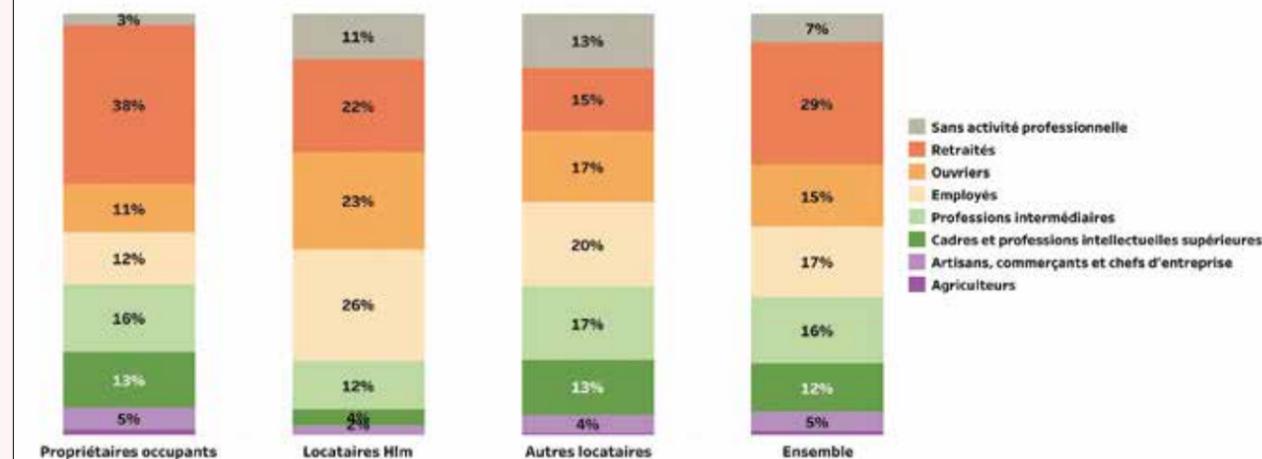


Les bénéficiaires de logements sociaux ont beau être les mieux placés pour savoir à quel point leurs profils sont “communs”, ceux à qui nous avons posé la question dans une rue de l’hypercentre lyonnais où sont situées plusieurs résidences sociales (rue Gentil, photo ci-contre) étaient pour la plupart loins d’imaginer qu’en **considérant le seul critère du revenu, 2 ménages sur 3 et près de 7 actifs sur 10 pourraient théoriquement prétendre à une habitation à loyer modéré en France**, bien que nombre de foyers éligibles en demeurent exclus faute d’une offre suffisante.

Car c’est une vérité méconnue et souvent mise à mal : **le logement social n’a jamais été et n’a toujours pas vocation à constituer un dispositif résiduel**, apanage des seuls foyers ou individus aux trajectoires les plus accidentées. S’il offre fort heureusement une solution salubre pour des personnes aux parcours contrariés ou en prise avec des difficultés spécifiques (handicap, précarité causée par la décohabitation, etc.), **l’habitat social est dans sa grande majorité celui des revenus modestes et de la très nombreuse et non moins diverse “classe moyenne”**, comme le rappelait encore il y a quelques mois l’ancienne ministre du logement Emmanuelle Wargon. Car **dès l’origine, sa vocation a été d’inclure le plus grand nombre à la ville, et donc à la société**, à une époque où celle-ci s’urbanisait massivement.

Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d’occupation

Recensement 2018 - France entière



Les employés et les ouvriers sont surreprésentés dans le parc Hlm (49% contre 32% dans l’ensemble).
Un peu moins du quart des chefs de ménage locataires d’un logement Hlm sont retraités.

Source USH, Hlm en chiffres 2021

De fait, selon les données de l’Union Sociale pour l’Habitat, **la majorité des chefs de ménages locataires d’un logement social est aujourd’hui en situation d’activité professionnelle**. La moyenne d’âge des demandeurs est de 43 ans, soit à peu près celle de la population française prise dans son ensemble. Et comme à ses origines, **c’est toujours dans les bassins d’emploi – où le marché libre est le plus tendu, que le logement social s’avère particulièrement nécessaire** : il est concrètement celui qui permet à chacun de vivre en ville, à proximité de la plupart des activités.



Mais alors **d’où viennent les représentations erronées qui persistent encore aujourd’hui à desservir la cause pourtant commune du logement social – autrement dit d’un logement accessible à tous ?**

Il semble qu’elles soient le pesant **héritage d’une parenthèse dans l’histoire socio-économique contemporaine, ainsi que d’un biais médiatique qui s’est progressivement formé à mesure que le rapport de la société au logement évoluait**.

S’il a naturellement et comme toute innovation suscité des controverses, **on retient généralement du logement social des origines, au tournant du XXe siècle, l’idée d’un véritable progrès**. L’image que l’on se fait des conditions de vie et de travail de l’époque contraste avec les admirables aspirations urbaines d’alors mêlant justice sociale, considérations sanitaires et environnementales, innovation dans la conception de l’habitat et esthétique ambitieuse. Ainsi, par exemple, lorsque Georges Benoit-Lévy publia en 1904 *La Cité-jardin*, important ce concept venu du Royaume-Uni, ce furent les humanistes du mouvement du *logement à bon marché* qui s’en saisirent et le développèrent si bien que les cités-jardins françaises sont désormais inséparables de l’histoire du logement social dans notre pays. Puis **après-guerre, le logement social devint l’un des outils principaux de la politique de reconstruction** d’une France profondément meurtrie et partiellement détruite.

Mais progressivement, à partir des années 1960 et jusqu’au premier choc pétrolier de 1973, la France connut une croissance qui, aujourd’hui, paraîtrait presque arrogante. Les contraintes foncières et environnementales que nous connaissons désormais n’étaient pas encore à l’ordre du jour. C’est alors qu’**on vit se développer, notamment dans un périurbain pensé comme par opposition à la ville et à sa banlieue, l’idéal-type d’une société de propriétaires**. De fait, étant devenue plus facile que jamais, l’accession à la propriété d’un habitat d’ailleurs souvent individuel s’est imposée comme une norme auprès d’une grande partie des Français, alors pleinement bénéficiaires des retombées économiques des 30 glorieuses. Et la tendance allait s’installer pour plusieurs décennies.



Un fossé en trompe-l’œil commençait donc à se creuser entre les accédants et “les autres”, or **le logement social continuait de jouer son rôle à plein, notamment en favorisant le « parcours résidentiel » des futurs accédants à la propriété**.

Puis la *représentation médiatique* de l’habitat aidé a commencé à se dégrader du fait de la marginalisation progressive des habitants des grands ensembles, et plus encore des « cités de transit » accueillant les populations les plus en difficulté.

Dans l’imaginaire collectif, l’habitat social perdait alors les traits des plaisantes cités-jardins du début du siècle pour prendre ceux de la misère. Plus récemment encore, on l’a amalgamé aux « zones urbaines sensibles », à la violence et à la délinquance : une représentation encore très ancrée alors même que ces territoires ne concentraient que 20% du parc locatif social en 2014¹. **Aux yeux de certains, par le jeu de focalisations médiatiques trompeuses, « le social » a pu devenir un symbole de relégation alors même que sa vocation inclusive n’a jamais cessé. Elle perdure aujourd’hui encore : les données que nous évoquons, actuelles mais méconnues, sont la preuve de son effectivité.** ■

¹ CREDOC, Note de synthèse n°18, septembre 2015, « Le logement social, des représentations très ancrées, parfois loin de la réalité »

Faire du droit au logement une réalité concrète

Dès l'origine, le modèle des habitations à bon marché a compté d'ardents défenseurs parmi la représentation nationale. Il obtint donc rapidement la reconnaissance et le soutien de la puissance publique au tournant du siècle dernier. Le premier acte de ce processus fut la loi Siegfried de 1894, ouvrant au financement des programmes par la Caisse des dépôts et créant une fiscalité incitative pour la multiplication des sociétés d'habitations à bon marché. Un peu moins de vingt ans plus tard, **sous l'impulsion du député radical du Rhône Laurent Bonnevey (ci-contre), naissaient les premiers offices communaux et départementaux d'habitations à bon marché, affirmant encore davantage la prise en compte de la question du logement par les pouvoirs publics.**

Depuis lors, **le logement social a intégré la série des « acquis », des droits sociaux reconnus par l'État** et conquis au terme de rapports de force parfois âpres.

Dès les années 1910, on commence à parler d'un « *droit au logement* » que le législateur consacra au fil des décennies, jusqu'en 2007 où il devint même un « *droit au logement opposable* ».

Mais **les crises du logement se suivent et ne se ressemblent pas.** Depuis l'urbanisation massive et précipitée de la révolution industrielle jusqu'à l'éclatement des familles et l'hypermobilité actuelles en passant par le « boom » démographique d'après-guerre, elles émaillent l'histoire, reflétant l'incessant tumulte de la société. Souvent, **les populations qu'elles précarisent en premier lieu sont d'ailleurs celles qui sont au cœur de ces grandes mutations**: hier, la classe ouvrière, aujourd'hui les "classes moyennes et populaires", familles, étudiants et jeunes actifs sans oublier les aînés.

L'accès à un logement décent n'est donc pas qu'une affaire de textes et de législation. **Les droits consacrés et les principes gravés dans le marbre ne deviennent des réalités effectives que par les efforts collectifs et constants des acteurs qui pensent, construisent, entretiennent, gèrent et allouent ces logements.** Autrement dit, aujourd'hui comme hier, l'accès de chacun à un logement dépend d'abord de la capacité des acteurs de la société à se mobiliser pour contrer les effets de bord de

ses propres et perpétuelles mutations, en travaillant notamment à construire et entretenir un parc de logements sociaux suffisamment nombreux et adaptés aux réalités des ménages d'aujourd'hui. **Telle est sans doute la plus grande conquête, l'acquis essentiel et chaque jour renouvelé pour cette cause sociétale qu'est celle du logement : savoir réunir et fédérer des acteurs quotidiennement engagés, qui font de ces droits une réalité concrète,** et ceci depuis les premiers organismes d'habitations à bon marché du XIXe siècle jusqu'à aujourd'hui.

Un effort collectif encore particulièrement nécessaire à notre temps, alors que depuis plusieurs années la crise de l'offre de logements conjuguée avec une situation économique tendue fragilise de très nombreux foyers. Or **le logement social connaît lui aussi une véritable pénurie, laquelle exclut de fait des millions de français du bénéfice d'un dispositif auquel ils sont**



pourtant éligibles en droit. Le « parcours résidentiel », qui permettait classiquement aux ménages de passer d'un logement social au parc locatif privé puis éventuellement à l'accession à la propriété est largement grippé. Et à **en juger par la part croissante que le logement occupe dans le budget de plus en plus serré des ménages, la demande de logements sociaux est très certainement vouée à croître encore.**

On constate d'ailleurs déjà que le nombre de demandes de logements sociaux croît bien plus vite que la population.

Il importe donc que toutes les formes de logement aidé, du social classique ou intermédiaire au dispositif anti-spéculatif du Bail Réel Solidaire (BRS) en passant par l'accession sociale à la propriété, trouvent de nouvelles ressources et de nouveaux soutiens. C'est pour **rejoindre et renforcer encore cet effort collectif** que Vinci Immobilier crée **In'Clusive**, visant à **mettre l'expertise et la force d'entraînement d'un promoteur privé à la portée et au service des acteurs du logement social.** A travers l'idée de logement sociétal, In'Clusive rappelle que loin d'être un enjeu marginal, ce secteur de la production de logements est aujourd'hui encore et plus que jamais au service de la société *tout entière*, comme un moteur d'inclusion indispensable à la cohésion sociale sur les territoires.

In'Clusive: œuvrer pour l'excellence du logement social, avec et au service de ses acteurs institutionnels

Si comme nous l'avons dit la demande de logements sociaux est certainement vouée à augmenter dans les mois et années à venir, l'offre existante à l'heure actuelle s'avère déjà insuffisante. Le parc actuel est estimé à environ 5,5 millions de logements, avec un taux de vacance très résiduel. Ainsi pour 2 millions de demandes formulées en 2021, seuls 410 000 logements ont été attribués, soit 80% de demandes insatisfaites. **Un fossé entre la demande et l'offre qui mine encore l'effectivité du droit à un logement décent.**

Le déficit est également qualitatif : **le parc existant s'avère vieillissant et nécessiterait des rénovations impossibles fautes de solutions de relogement pour les bénéficiaires.** De plus, à l'ancienneté des biens s'ajoute leur relative inadaptation aux nouvelles problématiques, formes de vie et usages (télétravail, familles « à géométrie variable », vieillissement de la population...).

Toutes ces réalités, qui varient d'ailleurs selon les territoires, les bailleurs sociaux et les collectivités les connaissent mieux que personne pour être les destinataires des demandes et les gestionnaires de ces biens, quotidiennement au contact de leurs habitants. C'est donc bien **pour eux et en réponse à leurs besoins spécifiques** qu'In'Clusive entend concevoir ses logements, poursuivant l'ambition de rendre possible la ville de demain qu'est celle de Vinci Immobilier depuis toujours.

Une dynamique partenariale guidée par l'intérêt général

S'il est une dynamique à laquelle l'économie actuelle et le contexte général nous invitent, c'est bien celle de la coopération, des synergies partenariales, des **solidités entre acteurs de la société.** Or **l'expertise de Vinci Immobilier et sa capacité à concevoir des programmes qualitatifs sur mesure, à rebours des conceptions industrielles et standardisées, apparaissent aujourd'hui comme des ressources particulièrement utiles à l'habitat social dans toute sa diversité.** Longtemps support d'innovations et à l'avant-garde des ambitions fonctionnelles, urbanistiques et architecturales (voir pages

10-11), le logement social mérite aujourd'hui encore de profiter du meilleur de la production immobilière pour répondre au mieux aux besoins contemporains.

Ainsi, **sous la bannière d'In'Clusive, c'est bien l'intégralité de son savoir-faire et son souci d'excellence opérationnelle que Vinci Immobilier met au service des acteurs du logement social, s'appuyant sur les mêmes partenaires (architectes, paysagistes...) que dans ses autres productions, proposant une gamme de biens basée sur ceux produits en logement libre et bénéficiant également des dernières avancées en matière de modularité et d'adaptation des biens aux nouveaux besoins des ménages développés par le groupe.**

Par un accompagnement humain et expert des acteurs et partenaires du logement social, depuis l'amont des projets jusqu'à leur aboutissement, Vinci Immobilier entend, à travers In'Clusive, servir la cause sociétale du logement à la mesure de la capacité d'action, de conception et d'innovation d'un acteur référent de la production de immobilière en France, avec la conviction que la massification des efforts collectifs assurera au logement social l'avenir qu'il mérite.

La vente en bloc sociétale, contribution renouvelée à l'effort commun pour le logement social

Au sein de Vinci Immobilier, In'Clusive innove par le développement quantitatif et qualitatif d'opérations vendues « en bloc » aux bailleurs sociaux, **profitant donc intégralement et spécifiquement au logement social et inclusif.**

Car si tous les promoteurs immobiliers sont aujourd'hui habitués à produire des logements sociaux au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) – une obligation réglementaire qui, dans certains secteurs géographiques, impose une part de logements sociaux dans chaque opération de logement collectif – ce n'est dans ce cas

qu'une part minoritaire de l'opération qui se trouve affectée au logement aidé.

Ce mode de production de logement social au sein d'opérations de logement "libre" a certes des avantages : il fait bénéficier le logement social d'une partie de l'effet d'entraînement des promoteurs, et c'est aussi un moyen d'intégrer *de facto* une certaine mixité dans les quartiers où se réalisent les opérations. Néanmoins, cela reste une contribution résiduelle.

Réaliser des opérations entièrement pensées avec et pour les bailleurs sociaux comme le fait aujourd'hui Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes à travers In'Clusive est une tout autre démarche que de réserver une part des logements d'une opération à ces acteurs et à leurs locataires. Car ce travail partenarial permet un ajustement beaucoup plus fin et précis aux besoins particuliers de chaque bailleur, de chaque territoire et de chaque public. Mieux encore, un tel partenariat permet également de penser l'habitat social à l'échelle d'une opération, autrement dit à l'échelle de la résidence, ce qui s'avère indispensable pour répondre à certains objectifs particuliers comme la mixité intergénérationnelle ou la création de résidences services par exemple, qui impliquent des efforts conception spécifiques.

Emmener l'inclusion plus loin encore

Ce pont entre le monde de l'habitat social et Vinci Immobilier vise, à travers les synergies créées, à repousser de nouvelles limites. Plus que la simple implication d'un producteur de biens immobiliers sur un nouveau "segment d'activité", il s'agit véritablement de mutualiser les forces et d'enrichir chaque partie prenante à ces collaborations.

En effet, **le parti pris du logement sociétal est aussi celui de la relation, du décloisonnement, de la rencontre et de la convergence de mondes qui s'ignorent trop souvent alors même qu'ils ont tant à s'apporter – mutuellement et chacun avec ses particularités** – pour faire progresser collectivement la cause commune – *sociétale*, donc – du logement.

Au sein de Vinci Immobilier Auvergne Rhône-Alpes, **la naissance d'In'Clusive ouvre les équipes à une approche, une sensibilité, une technique et un savoir-**

faire différents qu'ils enrichissent à leur tour de leurs propres expertises.

La revendication d'une approche inclusive du logement ouvre également à de nouvelles réflexions, de nouvelles considérations, en sus des sujets déjà classiques d'adaptation des logements à différentes situations de handicap et aux populations les plus âgées, de mixité intergénérationnelle et de lutte contre la solitude des plus jeunes comme des plus âgés (voir pages 16 et suivantes) notamment.

La philosophie qui guide le développement du logement sociétal est véritablement de mieux connaître, mieux comprendre et mieux répondre aux besoins de la société tout entière, se connecter toujours davantage à la diversité des réalités de l'habitat et des territoires en considérant non seulement des biens immobiliers, mais aussi l'acte d'habiter dans sa globalité. ■



Résidence sociale étudiante (Lyon 9), signée Agrega Architectes



Focus sur les premiers développements d'In'Clusive : des résidences sociales pour tous les âges

Comme nous le disait Samuel Depraz au début de ce numéro, et comme nous le verrons aussi dans notre article suivant consacré aux résidences gérées, **les jeunes (étudiants, jeunes actifs), mais également les personnes âgées sont aujourd'hui deux "catégories" de population particulièrement concernées par les difficultés liées au logement. L'offre sociale peut et doit donc aussi s'adresser à elles**, et tel le sens des premiers développements d'In'Clusive sur le territoire de la Métropole de Lyon.

A Rillieux-la-Pape : une résidence service dédiée aux séniors

Fort de son expérience dans le domaine des résidences gérées dédiées aux séniors autonomes avec Ovelia (*cf. pages suivantes*), le groupe Vinci Immobilier met désormais ce savoir-faire au profit des bailleurs sociaux. Dans cette commune du Nord-Est lyonnais, **83 logements** adaptés à d'éventuelles réductions de mobilité seront donc réalisés au sein d'une résidence accueillant également des **espaces partagés** permettant animations et convivialité. Destinée à un opérateur social, le projet n'en est pas moins **exemplaire en matière de performance énergétique, environnementale et de conception paysagère**. Aussi cette résidence est-elle **située en cœur de ville** et pensée pour **interagir avec son environnement urbain**.



A Lyon, des résidences étudiantes au cœur des quartiers qui en ont besoin

La métropole lyonnaise est le second site d'enseignement supérieur de France avec **plus de 175000 étudiants** – nombre voué à augmenter encore dans les années qui viennent. Répartis sur plusieurs sites, les établissements de formation sont parfois situés dans des secteurs très prisés. Rue Transversale dans le quartier de Vaise (Lyon 9e), Vinci Immobilier a récemment livré



Rue Transversale (Lyon 9), cette résidence signée Agrega Architectes pour Vinci Immobilier a été livrée au bailleur social Alliade Habitat à l'automne 2022.

une résidence de **77 logements étudiants** réalisée par Agrega Architectes au bailleur social Alliade Habitat.

Rue du Dauphiné (Lyon 3e - « EVASYON », voir page 21), idéalement située à proximité de plusieurs sites universitaires, les équipes développent actuellement pour le compte d'un investisseur institutionnel une importante opération mixte comportant, notamment, la création de **86 logements sociaux étudiants** au profit de la SACVL, la Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon. Ce faisant, Vinci Immobilier fait, à travers In'Clusive, la démonstration que le logement social est, aussi, une solution viable pour les investisseurs qui œuvrent au développement et au renouvellement de l'offre résidentielle sur les territoires. ■

LE LOGEMENT CONTRE LA SOLITUDE : COMMENT LES RÉSIDENCES GÉRÉES RÉPONDENT À LA PROBLÉMATIQUE DE L'ISOLEMENT



Que peut le logement contre la solitude de ses habitants ?

Paradoxe, la maladie urbaine contemporaine de l'isolement préoccupe naturellement ceux qui pensent et font la ville. Aux mutations sociétales doit répondre l'innovation résidentielle: le modèle des résidences gérées Ovelia, Student Factory et BiKube, mêlant offre résidentielle locative et offre servicielle, sont tout autant des lieux de vie que d'habitation. Elles remettent ainsi le lien social au cœur des villes.

« *Je suis d'un autre pays que le vôtre, d'un autre quartier, d'une autre solitude* ». Ces mots de Léo Ferré pourraient sembler nous parler du lointain, de celui qu'on ne voit pas, ou des « étranges étrangers » de Prévert. On comprend pourtant, à mesure qu'en arrière-plan s'installe la mélancolie des orgues, qu'il s'agit bien davantage du proche habitant d'une modernité dystopique, prisonnier du fonctionnalisme autoritaire d'une ville-machine cauchemardesque. Plus tard, **c'est devenu un motif récurrent dans la culture populaire que la déprime menaçante, la fatale solitude urbaine éprouvée par nos contemporains**, de la *Monopolis* futuriste de Starmania jusqu'à l'*Ultramoderne solitude* d'Alain Souchon.

La violence du constat réside dans son paradoxe: devenue un abîme de désolation pour beaucoup, **la ville, la cité, a pourtant pour caractéristique majeure de faire vivre ses habitants à proximité les uns des autres. Elle devrait être le lieu de la sociabilité, de la rencontre, du lien toujours accessible, presque facile.**

Un discours critique tend à attribuer cette distorsion de la

Ultramoderne solitude ?

Le constat semble sans appel : **notre sociabilité a considérablement évolué au fil des dernières décennies, et s'est vraisemblablement dégradée.** En ville, l'espace public se pratique de plus en plus comme un simple espace de transit, et de moins en moins comme un espace de vie sociale. L'habitat tend quant à lui, et de ce fait, à se muer en cellule d'isolement plus ou moins contraint jusque dans les secteurs les plus animés : **les rapports avec le reste de la ville, le voisinage, la rue, les commerces de proximité, se perdent.** En résulte une solitude, discrète par nature. **L'isolement n'est jamais spectaculaire : il a même tendance à faire oublier ses victimes.** Elles sont pourtant réelles et nombreuses, y compris parmi des populations qu'on penserait volontiers préservée d'un tel fléau.

Début 2021, une étude réalisée par l'IFOP tendait à

vie sociale à un urbanisme plus attaché à l'optimisation des flux de toutes sortes qu'à la vie de ses habitants. Certes, une telle conception, d'ailleurs datée et en déclin, a peut-être sa part de responsabilité dans l'avènement d'une ville difficile à *vivre ensemble*. Mais nous avons bien vu dans ces pages que le problème était plus complexe que cela, tenant aussi, voire davantage, à **des bouleversements sociétaux dont "la ville" n'est pas responsable mais qu'elle doit savoir accompagner sous peine de devenir caduque, et donc excluante.**

L'exclusion n'est pas systématiquement économique – du moins ne l'est-elle pas toujours en premier lieu. Elle est aussi causée par les évolutions d'**une société contemporaine qui tend notamment à s'atomiser et à s'éparpiller géographiquement. Par suite, l'incompatibilité partielle de l'offre résidentielle avec les besoins contemporains engendre des tensions, non seulement sur les marchés de l'immobilier, mais aussi au sein d'une société et de villes qui peinent à recréer du lien entre leurs habitants.**

montrer que **la jeunesse constitue, de nos jours, la frange de la population la plus en proie à la solitude** : les plus nombreux à déclarer en souffrir étaient alors les 18-24 ans – l'âge des études, suivis de près par les 25-34 ans – âge des débuts dans la vie professionnelle. En novembre de la même année, le Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie (CRÉDOC) publiait à son tour, à la demande de la Fondation de France, une étude intitulée *Les solitudes en France* posant le constat d'un **tissu social fragilisé par la pandémie**. Elle soulignait notamment les **difficultés liées au logement des plus jeunes, accrues durant la crise sanitaire**, et montrait les différents aspects de leurs solitudes singulières.

Mais **la crise sanitaire ne doit pas faire oublier une tendance de fond qui lui a pré-existé**, et qu'elle n'a probablement fait que renforcer. On commence à peine à

mesurer comment et avec quelle intensité **les nouveaux modes de vie affectent la vie sociale des jeunes**. Plus nombreux qu'on ne le pense sont ceux qui happés par leur emploi, leurs études ou les deux à la fois, **désertent les lieux traditionnels de sociabilité pour s'auto-confiner dans leurs logements, même durant leur temps libre**. Un fait largement aggravé par la **numérisation des modes de vie**, par laquelle **nos distractions, les services auxquels nous recourons et jusqu'à nos relations interpersonnelles passent de façon de plus en plus systématique par le biais d'un écran au détriment des rapports humains les plus naturels et spontanés**. Il est désormais presque possible de tout faire venir à soi sans jamais avoir d'interaction directe avec un autre être humain. Et **si on ne le fait pas par choix, on le fait souvent par défaut**.

Car ce qui pourrait ressembler à un choix de vie – une vie largement numérisée et intermédiée dans laquelle **le logement n'est plus la base arrière d'une vie sociale vécue dans la**



ville mais le quartier général d'où se gèrent les opérations **cybernétiques** – ressemble de plus en plus à un état de fait auquel il est toujours plus difficile de déroger, occasionnant des souffrances réelles, y compris chez ceux que l'on appelle les **“digital natives”**, les générations nées avec ces technologies et qui ont grandi avec les modes de vie qu'elles impliquent.

Les impératifs de mobilité ajoutent encore à cet isolement. L'algorithme ne détermine plus seulement les rencontres sur des applications dédiées, il décide aussi où un bachelier poursuivra ses études supérieures. La concurrence généralisée pour l'accès à l'éducation supérieure contraint plus que jamais les étudiants à prospecter sur tout le territoire pour espérer accéder à un cursus qui leur correspond. Pour beaucoup d'entre eux, cela implique

de quitter le domicile familial pour s'en aller habiter une ville inconnue, parfois lointaine. Certains y resteront plusieurs années, d'autres en changeront après seulement quelques mois voire quelques semaines: une opportunité ou un stage dans une autre ville, un emploi stable ou saisonnier, une réorientation subite...

Contrainte ou choisie, la vie sans attache est aussi celle de professionnels toujours plus nombreux, souvent de jeunes actifs, indépendants dans le vaste secteur de l'économie numérique – les **“digital nomads”** – et autres consultants. Des travailleurs voguant de ville en ville, ne passant là encore pas plus de quelques jours, quelques semaines ou quelques mois dans chacune d'entre elles. Pour eux aussi, la vie sociale est donc compliquée par **un statut professionnel qui les place souvent en marge des liens sociaux internes aux entreprises avec lesquelles ils collaborent**, mais aussi par cette **instabilité géographique**.

De l'isolement des jeunes à l'isolement des aînés

Cette dynamique prolonge celle déjà ancienne d'**éclatement géographique des foyers et des familles**, qui tend à **isoler – aussi – les plus âgés**. Pour eux, la **perte des liens sociaux est peut-être plus fatidique encore**: cessation de l'activité professionnelle, difficultés de mobilité et d'accès aux services dans la ville, décès du conjoint... **Sans liens sociaux, sans la présence et, au besoin, l'assistance d'un environnement humain bienveillant, la ville peut se faire de plus en plus hostile, agressive, dangereuse et impraticable à mesure que l'âge avance**. La qualité de vie de ces populations dépend

foncièrement de la **cohésion sociale**, du **cadre de vie** et des **services** que la société peut leur apporter.

Encore faut-il qu'immeubles et logements restent habitables pour ceux qui, sans perdre leur autonomie, rencontrent quelques difficultés à se mouvoir. L'enjeu est alors d'éviter leur mise à l'isolement forcée à cause de difficultés à transiter du logement vers l'extérieur, ou encore faute d'**offre alternative entre des logements inadaptés et les établissements spécialisés et médicalisés – institutions dont on sort peu et qui sont donc souvent situées en marge des villes**. Le **maintien d'une personne âgée à son domicile et en autonomie** tient bien souvent à l'existence de quelques **précieux détails de conception et d'aménagement du logement ainsi que d'accessibilité de la résidence**: des détails, certes, mais qui peuvent s'avérer extrêmement coûteux, voire impossibles à réaliser s'ils ne l'ont pas été dès la conception du bien comme c'est souvent le cas dans le parc ancien. A Mérignac, tout près de Bordeaux, une habitante de la résidence senior Ovelia des Jardins de St-Augustin raconte: *« Nous avons eu trois bateaux et avons vécu à bord du troisième. Puis*

l'âge est arrivé et nous avons eu des problèmes de santé. Comme nous avons eu l'habitude de changer de vie, nous avons pris comme une aventure de venir dans une résidence. [...] Avoir trouvé cette résidence dans le quartier, et donc de ne pas avoir à changer de médecin, de clinique, ce sont des choses importantes à nos âges.⁽¹⁾»

Qu'il s'agisse de produire **des logements meublés et modulables adaptés aux besoins des jeunes les plus mobiles**, ou **des logements ergonomiques adaptés à d'éventuelles réductions de mobilité tout en restant personnels et meublés à leur guise par les seniors**, le savoir-faire de Vinci Immobilier pour produire des **logements à vivre** est pleinement mobilisé dans la conception de ses **résidences gérées qui, répondant à des demandes spécifiques, permettent à toutes ces populations de vivre au cœur des villes**. C'est d'ailleurs la garantie du bon remplissage et donc des résultats d'exploitation des résidences dont la gestion est assurée par les filiales du groupe: ici comme dans toutes nos réalisations, la qualité fait véritablement partie du modèle économique de Vinci Immobilier.

Rendre possible de nouvelles sociabilités urbaines

Les solitudes que nous venons de décrire obligent à penser **de nouvelles façons d'habiter la ville**, et de l'habiter en société. Dans le cas des jeunes comme dans celui des plus âgés, l'heure est à une séparation de plus en plus nette et étanche entre d'une part un environnement urbain sinon hostile, en tout cas moins

liant qu'il ne le fut jadis, et d'autre part un logement qui, bien qu'il s'avère souvent mal adapté aux besoins, tend pourtant à enfermer ses occupants faute d'alternatives préférables ou de facilités d'accès à un extérieur propice. Il s'agit donc de **recréer des transitions favorables, des zones intermédiaires où**



Si chacun de leurs logements dispose d'un coin bureau, les habitants des établissements Student Factory sont nombreux à préférer travailler, seuls ou en groupe, dans l'espace de coworking situé au sein de leur résidence. Studieuse, l'ambiance n'en est pas moins chaleureuse et propice à l'entraide.

1/ Témoignages disponibles en intégralité sur le site web des établissements, ovelia.fr et student-factory.com

la rencontre est rendue possible et facilitée, des interstices entre la ville anonyme et un domicile qui confine.

Les **espaces partagés** qui composent, en sus de logements privés adaptés aux nouveaux besoins, les résidences gérées du groupe Vinci dédiées aux étudiants et jeunes actifs (Student Factory), aux professionnels nomades (BiKube) ou aux aînés (Ovelia), répondent directement à cette problématique, fonctionnant comme des **tiers-lieux favorisant la rencontre et l'interaction**.



La salle de restaurant de la résidence Ovelia "Les balcons de l'horloge", à Tassin-la-Demi-Lune dans l'Ouest lyonnais. Comme tous les services de la résidence, le service de restauration est optionnel : les résidents sont libres d'y manger, ou bien de cuisiner chez eux. Aussi ce service est-il accessible aux personnes extérieures à la résidence, favorisant les interactions avec les proches des résidents, mais aussi avec les habitants du quartier.

Une invitation sans injonction à créer du lien

Situés **au sein des résidences**, ils s'inscrivent donc dans le **prolongement direct des logements des habitants**, lesquels sont **néanmoins conçus pour permettre à leurs locataires d'être autonomes et de ne pas dépendre mais au contraire de profiter ou non, librement et à leur guise, de ces espaces partagés et des équipements qui y sont à leur disposition**. Par exemple, les résidences Student Factory comportent des espaces partagés de travail individuels ou en groupe (coworking), mais chaque logement est également équipé d'un bureau et conçu de façon à ce que son occupant puisse travailler dans son appartement. «[...] Je ne suis pas de la région et je n'ai pas grandi ici donc chez Student j'ai pu me faire des potes, relatait Samuel, étudiant en médecine et habitant de la résidence Student Factory Nice

Gare du Sud fin 2020. *Ça me correspond d'avoir mon appartement, en comparaison à la colocation. Je préfère être tout seul chez moi pour pouvoir réviser. J'ai mon espace, je peux choisir de me retrouver seul ou alors d'aller sonner chez un pote, mais c'est comme je le souhaite.*»

De la même manière, l'offre de restauration des résidences Ovelia est optionnelle, et chaque logement est équipé d'une cuisine. Il n'en demeure pas moins que ces espaces accessibles au sein même de la résidence sont, à la façon des espaces extérieurs « capables » que nous développons dans nombre de projets résidentiels, autant de **possibilités de rencontres et d'interactions au gré d'un moment de travail, de détente ou d'activité avec d'autres**.

Un cœur battant dans le cœur des villes

Au sein de l'espace sécurisé des résidences, ces lieux n'en sont pas moins situés à l'interface avec le reste de la ville et donc de la société, de sorte que **les résidences ne forment pas des "gated communities" étanches au monde extérieur**. Ceci, d'abord, par leur situation géographique puisque les équipes de développement veillent à ce qu'elles offrent une **grande proximité avec les centres urbains, les commodités et équipements utiles à leurs habitants** (commerces de proximité, universités et centres de formation, établissements de santé...).

Ainsi les résidences sont-elles **aisément accessibles pour les proches, amis ou familles des résidents qui peuvent naturellement venir les visiter chez eux, non seulement dans leur logement mais aussi dans les espaces partagés**



La résidence Ovelia "Les Jardins d'Hortense" est située au cœur du nouvel éco-quartier Oasis Parc, développée par Vinci Immobilier à Lyon 8e.

de la résidence et, au besoin, résider dans les appartements réservés aux courts séjours prévus dans cette dernière.

Enfin, ces résidences sont gérées, donc **tenues et animées au quotidien par un personnel dédié**. L'offre servicielle des résidences gérées vise bien évidemment à **améliorer le confort de vie des habitants en répondant à leurs besoins spécifiques** (entretien et conciergerie, restauration, reprographie, assistance...), mais **la présence quotidienne, discrète et bienveillante du personnel et des responsables de site est aussi créatrice de liens humains avec autant de visages familiers et disponibles pour les résidents**. Ces derniers ne sont donc pas livrés à eux-mêmes en cas de besoin ou de difficulté quelconque. Habitante de la résidence Student Factory de Bordeaux, Mathilde raconte son expérience en ces termes : *« L'équipe de la résidence et la proximité qu'on a avec elle est aussi un vrai plus. On peut vraiment compter sur eux et ils sont d'une grande aide et gentillesse. Guillaume (le directeur) est toujours disponible, garde en sécurité nos colis, nous donne un coup de main quand on en a besoin. Ça fait vraiment la différence selon moi. »*

Sécurisante, **cette présence est alors de nature à rompre la**

solitude des habitants. De plus, les gestionnaires forment un pont supplémentaire avec l'extérieur en nouant des relations avec l'environnement social, associatif et économique des résidences afin de les inclure pleinement dans la vie du quartier.

Un vecteur de cohésion sociale

A leur façon, **Ovelia, Student Factory et BiKube font la démonstration que le paradoxe actuel des solitudes urbaines n'est pas insurmontable**. En comprenant et **en évoluant avec la société, une offre résidentielle peut recréer les conditions d'une ville propice à la vie sociale sans pourtant rogner sur l'autonomie et la liberté des habitants** qui ne cessent d'être chez eux dans leur logement. Le « vivre ensemble » passe alors du statut de slogan ou d'injonction en apparence contradiction avec une société atomisée à celui de *réalité possible*. Les liens ainsi suggérés, les ponts jetés entre des individus possiblement en proie à l'isolement reforment progressivement **une société résiliente, où la solidarité est une conséquence naturelle de liens rendus non moins naturels par des conditions favorables, une urbanité retrouvée**. ■



Dans le 3e arrondissement de Lyon, à proximité de plusieurs établissements d'enseignement supérieur et du quartier d'affaires et hub multimodal de la Part-Dieu, Vinci Immobilier développe avec l'agence SOHO Architecture & Urbanisme et au titre d'un contrat de promotion au profit de la Société de la Tour Eiffel l'opération mixte de revalorisation EVASYON, créant la première résidence BiKube lyonnaise, 86 logements sociaux étudiants (voir page 15) ainsi que des bureaux au sein d'un ensemble paysager.

ENTRETIEN AVEC FRÉDÉRIC SÉGUR : VÉGÉTALISER LA VILLE FACE À L'URGENCE CLIMATIQUE



Frédéric Ségur : « Si nous voulons une ville habitable, il est indispensable que tout le monde s’y mette »



Frédéric Ségur est au service de la métropole du Grand Lyon depuis plus de 30 ans. Aujourd’hui responsable Paysage et foresterie urbaine au sein du service écologie de la Délégation Transition environnementale & énergétique métropolitaine, son parcours est riche d’enseignements sur l’évolution du rapport de la collectivité à la nature et au végétal. A l’heure où la ville est appelée à s’adapter aux changements climatiques, son expertise éclaire le chemin vers une ville résiliente.

eR. Vous travaillez sur la végétalisation au sein du Grand Lyon depuis une trentaine d’années. Quel a été le point de départ de ce parcours ?

Frédéric Ségur : J’ai commencé comme consultant pour la métropole à une époque où la collectivité se heurtait à un phénomène de contestation : régulièrement, des citoyens s’enchaînaient aux arbres voués à être coupés sans que les décideurs ne comprennent bien pourquoi. Il a donc fallu analyser cette situation, réaliser un audit de ce que la Métropole faisait en matière paysagère à cette époque – soit très peu de choses si ce n’était de couper des arbres.

Il s’agissait aussi de poser les bases d’une solution à ces problèmes. Comprenant qu’il y avait une très forte demande sociale, ce fut le point de départ d’une stratégie de renaturation de la ville.

eR. Aujourd’hui, une telle demande sociale paraît évidente. Mais était-ce déjà le cas à cet époque ?

Frédéric Ségur : Oui, elle était due à l’oubli complet, pendant un certain temps, des enjeux environnementaux qui accompagnent le développement urbain. Pour le comprendre il faut se souvenir que la métropole est née, à la fin des années 1960, d’une logique de mutualisation des moyens visant à favoriser la fabrique “industrielle” de la ville, selon une approche d’optimisation des mobilités, notamment la place de la voiture, le développement des infrastructures, etc. **L’environnement, comme l’Homme,**

étaient absents de ces conceptions ingénieriales qui n’envisageaient que la dimension fonctionnelle et utilitaire de la ville. Il en a résulté une coupure complète entre la vision des ingénieurs et les aspirations des habitants qui y ont surtout vu une ville bruyante, polluée, accidentogène, laide... en un mot : répulsive. Ce processus a donc nourri la péri-urbanisation, problématique qui est encore d’actualité aujourd’hui. Même si l’on parle désormais de stratégie « zéro artificialisation nette » et de reconstruire la ville sur elle-même, **on ne doit pas perdre de vue les critères d’habitabilité.**

eR. Avant cette parenthèse, la question environnementale était-elle absente des réflexions sur la fabrication de la ville ?

Frédéric Ségur : L’étude historique démontre que la végétalisation de l’espace urbain a été pensée comme un critère d’habitabilité depuis très longtemps. A Paris mais également à Lyon, les écrits des concepteurs de la ville au XIXe siècle postulaient que, l’Homme ayant toujours vécu en relation de proximité et de quotidienneté avec la nature, il était nécessaire de systématiser la création de promenades, parcs et squares dans la ville. Ceci **sans perdre de vue l’équité sociale dans l’accès à cette nature, à rebours des conceptions élitistes d’Ancien régime.** La volonté d’apporter la nature en ville a alors fait l’objet de politiques très volontaristes de plantation, d’une intensité qui n’a guère connu d’équivalent par la suite.

eR. Il y avait donc une conception fonctionnelle et non simplement ornementale de la nature en ville ?

Frédéric Ségur : Oui. Nous n'en avons retenu que la notion d'embellissement, or l'embellissement n'était qu'une conséquence des conceptions d'alors. L'intention des concepteurs était essentiellement sanitaire, dans la lignée du courant hygiéniste : la proximité avec la nature était perçue comme un bénéfice pour la santé et le bien-être des habitants. Des intuitions aujourd'hui totalement validées par les données scientifiques, aussi bien concernant la santé physique que le psychisme.

Les autres fonctions attribuées à la végétation dès cette époque intéressent également l'habitabilité, le confort de vie des citadins et leur santé puisqu'il s'agissait de l'assainissement de l'air, de l'ombrage et du rafraîchissement. Ceci à une époque où les déplacements s'effectuaient majoritairement à pieds.

Enfin, il est intéressant de noter que les services à l'origine de ces conceptions étaient transdisciplinaires. On y trouvait des architectes, des paysagistes, des ingénieurs, des spécialistes de l'hydraulique, de l'horticulture, du génie civil, etc. La vision était véritablement globale et décroisée, ce qui a permis d'éviter certaines erreurs liées à la segmentation des expertises telles que nous avons pu en connaître par la suite.

eR. Le retour du besoin de nature en ville semble aujourd'hui acquis. Comment s'est-il opéré ?

Frédéric Ségur : Progressivement, grâce à des argumentaires successifs variés mais complémentaires. Dans les années 1990, l'expression des habitants que nous évoquions, le mouvement de réaction contre la ville fonctionnaliste, plaide déjà pour le retour d'une nature d'immédiateté. Ensuite, le marketing territorial et les logiques d'attractivité ont constitué un nouveau support pour les ambitions de renaturation de la ville.

Aujourd'hui, l'enjeu central est très clairement d'adap-

ter la ville aux changements climatiques, et de la rendre moins sensible aux vagues de chaleur actuellement amplifiées par le phénomène d'îlots de chaleur urbains. Cet enjeu concerne à nouveau l'habitabilité et le confort de vie des habitants, qui me semble premiers, et répond en sus aux enjeux de biodiversité.

eR. Comment la collectivité s'est-elle appropriée ces enjeux ?

Frédéric Ségur : Il a fallu revenir sur les conceptions fonctionnalistes qui tendaient à négliger le vivant, qu'il s'agisse de la nature ou de l'humain, et décroiser les savoirs.

C'est ce qui a été fait à travers la création du service Arbres et paysage au sein de la collectivité, rattaché au service de la voirie. Il était important d'amorcer ce changement depuis l'intérieur des services. Par exemple, il y avait une tradition française de plantation d'arbres en bordure des voies depuis la fin du XVI^e siècle. Jusqu'au début du XXI^e siècle, les ingénieurs des ponts et chaussées étaient chargés de ces arbres. Lorsque cette compétence leur a été retirée, l'arbre est devenu "l'ennemi" de la voirie... Cela a évidemment eu des conséquences sur la végétalisation de la ville.

Notre premier travail a donc été de retisser les liens, de recréer une culture commune aux différents métiers.

A partir de la canicule de 2003, la demande sociale s'est orientée vers l'adaptation de la ville au réchauffement climatique et nous a permis de redécouvrir de nouveaux enjeux liés à la renaturation de la ville. Par exemple, la question des trames et corridors intra-urbains visant l'amélioration de la biodiversité fonctionnelle.

Autre exemple : l'appréhension du cycle naturel de l'eau. Là encore, le cloisonnement des expertises avait créé des logiques absurdes en matière d'utilisation des eaux de récupération (eau de pluie), encore propres au moment de leur écoulement, mais que l'on envoyait systématiquement avec les eaux usées dans le circuit de traitement et de potabilisation pour finalement revenir alimenter un espace vert voisin de leur lieu d'écoulement... Un traitement long,

coûteux et inutile pour cet usage. Or l'eau, avec la végétation, est au cœur du processus de rafraîchissement de la ville. Les évolutions s'imposent, mais nécessitent encore un vrai travail d'acculturation des professionnels concernés qui doivent apprendre à mieux travailler ensemble. On voit encore des permis de construire dans lesquels la gestion de l'eau n'est pas optimale du fait d'un défaut de concertation au sein des équipes de maîtrise d'œuvre.

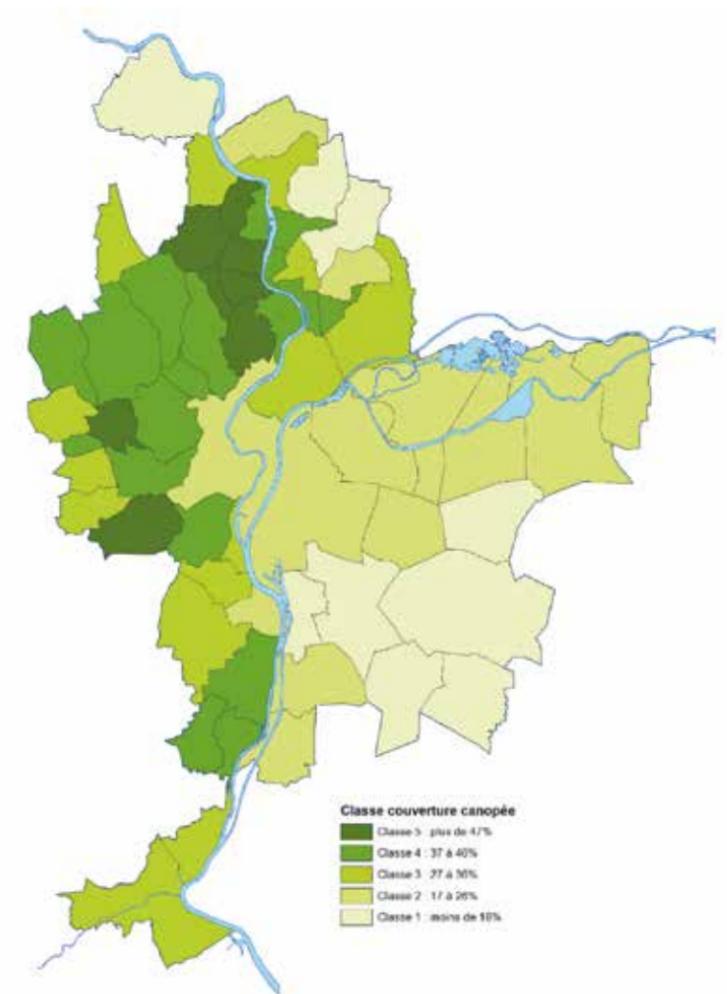
eR. L'un des piliers de la renaturation de la Métropole de Lyon est le « plan Canopée ». En quoi consiste-t-il et quels en sont les grands enjeux ?

Frédéric Ségur : Le « plan Canopée » vise, comme son nom l'indique, à développer la « canopée urbaine ». Cela concerne non seulement les arbres mais aussi la végétation sous toutes ses formes, dans l'objectif de casser les îlots de chaleur créés par les surfaces minérales et artificialisées.

Cet effort implique une stratégie à l'échelle du territoire pour prendre en compte toute la complexité des phénomènes d'îlots de chaleur. Par exemple, sur la commune de Chassieu, une zone industrielle, chauffe très fortement en journée. Cela pose un premier problème pour les personnes qui y travaillent. Mais il est aussi possible qu'un vent vienne ensuite déplacer la masse d'air vers des zones d'habitation, plus végétalisées, qui vont alors souffrir de cette chaleur à leur tour.

« L'extension de la couverture végétale se fera de façon pointilliste, par la multiplication d'efforts localisés »

Aussi faut-il apprendre à faire tout en intégrant que les moyens disponibles n'augmenteront guère : les habitants ne veulent pas payer davantage d'impôts, les copropriétaires ne veulent pas payer davantage de charges, etc. Faire une ville résiliente et plus verte implique donc de recréer des écosystèmes fonctionnant d'eux-mêmes, naturellement, sans créer de servitudes d'entretien supplémentaires. L'idéal serait de passer d'un modèle d'entretien systématique à un entretien minimal et



Données : base 2009

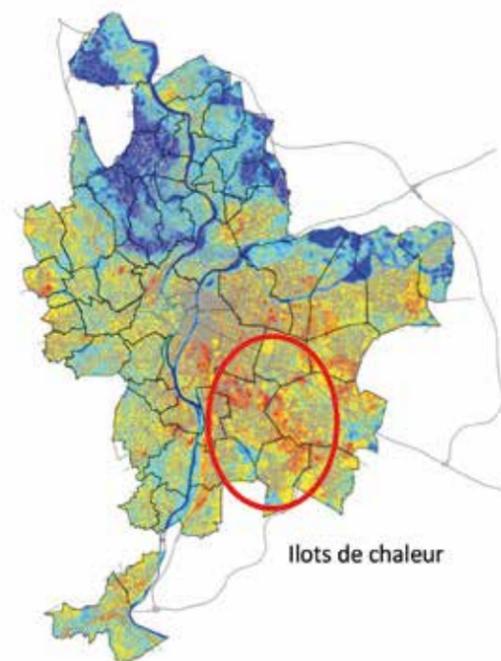
ponctuel. Enfin, l'augmentation de la couverture végétale du territoire doit passer par des actions volontaristes et « opportunistes » de la part des habitants notamment, pour lesquelles nous avons une action incitative et de sensibilisation. On considère que chaque mètre carré qui peut être gagné par la végétation mérite de l'être. L'extension de la couverture végétale se fera de façon pointilliste, par la multiplication d'efforts localisés, qui peuvent sembler modestes lors-

qu'ils sont pris individuellement mais qui dévoilent quelque chose de significatif lorsqu'on considère l'ensemble. Car de nos jours, même les grands projets urbains restent relativement réduits rapportés à l'échelle de l'agglomération.

eR. Justement, comment se répartit aujourd'hui cette canopée urbaine sur le territoire métropolitain ?

Frédéric Ségur : A l'heure actuelle, la canopée urbaine couvre 27% du territoire métropolitain, ce qui pour comparaison correspond à la moyenne des grandes villes américaines. Mais on considère aujourd'hui que la canopée d'une ville résiliente devrait couvrir entre 30% et 40% des surfaces.

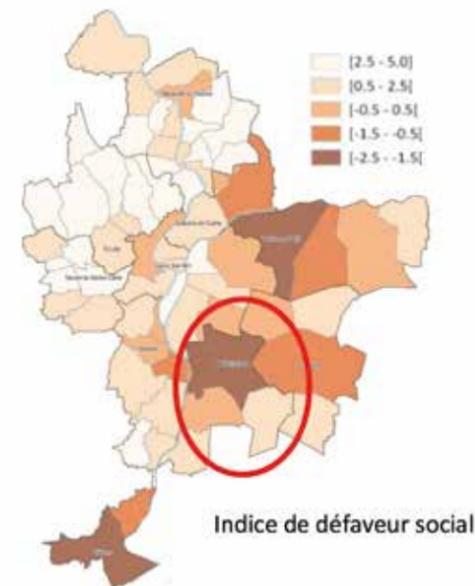
Lorsqu'on observe la carte, on s'aperçoit d'un phénomène de « gentrification verte » : la couverture végétale est optimale là où les revenus sont les plus importants [cf. cartes ci-contre, NDLR]. Il y a donc besoin de **reverdir massivement les quartiers populaires et de nombreuses zones d'habitats denses**. Pour y contribuer, la Métropole a mis en place un dispositif d'aides financières à la plantation



dans les copropriétés. Ces aides sont justement indexées sur le taux de carence de couverture végétale, calculé par

rapport à l'indice de canopée.

Car il faut souligner que **les propriétés de la collectivité représentent environ 300 000 arbres, soit 10% de la canopée métropolitaine**. Même chose pour les communes de la métropole qui, prises ensemble, détiennent environ 10% de la couverture. Ce qui veut dire que **80% de la canopée et de son potentiel de développement relèvent du domaine privé**. Une réponse à la hauteur des enjeux d'adaptation de la ville aux changements climatiques appelle donc la mobilisation de tous les acteurs.



eR. Qu'en est-il dans la métropole ?

Frédéric Ségur : En dialoguant avec des habitants issus d'horizons divers, on s'aperçoit que **tout le monde a conscience des enjeux : l'inadaptation de la ville face aux vagues de chaleur est très largement perçue et comprise**. Cela devrait permettre une prise de conscience collective quant à la nécessité d'agir concrètement pour la transformation du territoire. **Si nous voulons une ville habitable, il est indispensable que tout le monde s'y mette.**

Toutefois, l'enjeu de la prise d'initiative par la population se heurte encore à quelques résistances culturelles,

notamment pour l'appropriation des espaces publics ou partagés. On ne peut sans doute plus se satisfaire de cette vision, assez répandue en France, du citoyen-contribuable qui attend tout des services de la collectivité. Par exemple, **en Allemagne, le modèle de l'éco-quartier fonctionne parce qu'il y a une vraie implication de la population dans la gestion du quartier, permise par la formation et les outils procurés par la collectivité**. C'est le type d'implication qu'il nous faut susciter.

« Sur la métropole de Lyon, 80% de la canopée urbaine et de son potentiel de développement relèvent du domaine privé »

Chacun peut y contribuer : au niveau des copropriétés ou même des logements individuels, **on doit prendre conscience qu'il est possible de planter davantage et de façon adaptée aux différentes configurations rencontrées** (cours, places de parkings inutilisées...).

De l'autre côté, **certains habitants voudraient s'investir mais n'ont pas de terrain pour le faire**. Il nous faut donc lever les difficultés techniques et administratives pour permettre à ces personnes de s'impliquer dans la gestion des espaces publics.

eR. La préservation de l'existant fait-elle aussi partie

des axes de travail ?

Frédéric Ségur : Oui, car **si les arbres que nous plantons aujourd'hui seront efficaces en terme de rafraîchissement dans 20 ou 30 ans, ceux qui nous sauvent aujourd'hui sont les arbres déjà présents**. Préserver et faire avec l'existant est donc une priorité. **Cela devrait inviter à des réflexions sur l'évolution des modes constructifs**. Cette approche est particulièrement développée en Amé-

rique du Nord et notamment au Canada, où l'on conçoit par exemple des immeubles sur pilotis de façon à ne pas gêner le système racinaire de chênes centenaires voisins du projet.

Ce genre d'innovations peine encore à s'installer en France. **Il y a un travail de sensibilisation et de formation à faire pour intégrer que les arbres existants, mais aussi les sols et les équilibres écosystémiques déjà en place, peuvent être des éléments structurants pour un projet avec lesquels il est donc important d'apprendre à composer.** ■



Oasis Parc (Lyon 8), opération de résidentialisation au sein d'un vaste parc patrimonial revalorisé et pleinement approprié par les habitants.

EN RELATION



En relation se veut être une main tendue pour un dialogue en bonne intelligence.

Cette lettre est le fruit d'une démarche exploratoire par laquelle nous souhaitons aller à la rencontre des idées et acteurs qui éclairent les problématiques auxquelles nous sommes confrontés et qui inspirent les projets futurs. Par sa diffusion, nous souhaitons délivrer du sens et de la compréhension, partager nos découvertes, expliquer comment nous nous les approprions et témoigner de nos actions concrètes.

Surtout, nous souhaitons que cette lettre soit à son tour créatrice de liens.

Pour poursuivre cette réflexion, apporter vos réflexions, suggérer vos thèmes et contributions, vous pouvez adresser votre message à l'adresse suivante :

VINCI Immobilier 19 quai Perrache - 69002 Lyon



EN RELATION