

le logement   
**demain**

CHAIRE PARTENARIALE D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE EN ARCHITECTURE

# Ensemble, un regard sur les enjeux du logement.

## PORTEURS DE LA CHAIRE

### Anne D'Orazio

Architecte Urbaniste, Maître de conférences ENSA Paris-La Villette  
LET - LAVUE UMR CNRS 7218  
anne.dorazio@paris-lavillette.archi.fr

### Yankel Fijalkow

Sociologue Urbaniste, Professeur ENSA Paris-Val de Seine  
CRH - LAVUE UMR CNRS 7218  
yankel.fijalkow@paris-valdeseine.archi.fr

# CONSTRUIRE UNE COMMUNAUTÉ PLURIDISCIPLINAIRE D'INNOVATION & DE RECHERCHE

La chaire **“le logement demain”** veut répondre à la nécessité d'une réflexion partagée sur les évolutions de la production, de la gestion, des transformations et des pratiques de l'habitat, qui constituent un enjeu majeur du XXI<sup>e</sup> siècle.

En s'appuyant sur les dispositions de la Stratégie nationale pour l'architecture, la chaire **“le logement demain”** vise à **mettre en synergie** les préoccupations des mondes professionnels, de l'enseignement et de la recherche. **En articulant dimensions sociale et spatiale de l'architecture**, les travaux de la chaire porteront à la fois sur les modes de production et de transformation de l'espace, sur les qualités architecturales, environnementales et d'usage des logements, neufs comme existants, ainsi que sur les pratiques d'habiter.

**Garantir un logement de qualité pour tous exige une réflexion** sur la maîtrise des marchés fonciers et immobiliers; une meilleure connaissance des processus d'urbanisation et des mécanismes de financiarisation du logement; une appréhension de l'évolution des systèmes d'acteurs. Cette réflexion est à mener dans tous les territoires: zones centrales, quartiers périphériques, zones péri-urbaines d'habitat pavillonnaire et territoires ruraux.

**La spécificité de la démarche** de la Chaire tient dans une approche du logement comme un fait social qui se traduit spatialement. Elle nécessite une attention aux différentes échelles (macro comme micro)

ainsi qu'aux évolutions et défis en cours (démographiques, transitions écologiques, nouvelles technologies...). Le regard que nous portons sur ces phénomènes s'inscrit dans les enjeux contemporains des mondes urbains qui nécessitent d'historiciser les processus à l'œuvre, en s'attachant aux dimensions temporelles des acteurs, des métiers et des organisations.

Associant, au sein d'une gouvernance partagée, le Ministère de la Culture et les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture de Paris-La Villette et de Paris-Val de Seine, la chaire **“le logement demain”** réunit les acteurs académiques, professionnels, économiques, associatifs, institutionnels et politiques **autour de trois axes de travail et de réflexion:**

- **Défis de l'espace habité et enjeux programmatiques**
- **Modes de production et de transformation du logement**
- **Trajectoire des acteurs et mémoires des organisations**

# UNE CHAIRE LABELLISÉE ET CONVENTIONNÉE PAR LE MINISTÈRE DE LA CULTURE

L'ambition de la chaire "**le logement demain**" est d'élargir le débat à l'ensemble des acteurs et des politiques publiques qui s'intéressent à la production du logement et à la fabrique de la ville.

## Consolider la recherche et l'expertise sur le logement

En tenant compte des évolutions du champ disciplinaire et de la dimension culturelle et sociale de l'habitat, cette chaire veut **consolider la recherche et l'expertise** sur le logement. Attentive aux enjeux territoriaux et écologiques de cette thématique, elle veut associer autour de l'enseignement et de la recherche les maîtrises d'ouvrage, d'œuvre et d'usage.

## Répondre aux sollicitations des acteurs et professionnels

Les ENSA Paris-La Villette et Paris-Val de Seine ainsi que trois de leurs équipes de recherche répondent déjà à de nombreuses sollicitations des acteurs et des professionnels soucieux d'alimenter une réflexion sur les mutations qui affectent la production et la transformation du logement et de l'espace habité. La chaire a pour vocation de **stimuler et d'amplifier ce dialogue** tout en assurant la diffusion et la valorisation des travaux produits.

## Développer des porosités entre enseignement supérieur et mondes professionnels

La chaire vise à développer de plus grandes porosités entre enseignement supérieur et mondes professionnels. Elle s'appuie plus particulièrement sur l'offre pédagogique des ENSA (enseignement du projet, cours magistraux, séminaires). Elle propose un cadre partenarial de réflexion sur les évolutions du secteur du logement.

Désireuse **d'interroger les métiers de la conception et leurs enjeux programmatiques**, la chaire s'intéresse aux nouvelles formes de commande émergentes et vise à proposer un espace critique sur les questions du logement en mobilisant les pratiques d'acteurs et la mémoire des organisations.

## Repenser le logement face aux transformations de la société contemporaine

Le logement se trouve à l'intersection de problématiques multiples en matière d'insertion, de santé, d'éducation et de cohésion des groupes sociaux. Par ailleurs, les crises migratoires, environnementales et sanitaires soulignent le rôle clé du logement dans sa fonction d'accueil, de soin et de réponse aux revendications de justice sociale et spatiale. Ce contexte nous invite plus que jamais à une **réflexion renouvelée sur les besoins en logement et leur traduction spatiale** et plus largement sur le lien social dans l'habitat.

# AXES DE RECHERCHE & D'ENSEIGNEMENT

LES TRAVAUX ET RÉFLEXIONS DE LA CHAIRE  
SE DÉVELOPPENT AUTOUR DE 3 AXES PRINCIPAUX

## AXE 1

### Défis de l'espace habité et enjeux programmatiques

Évolutions sociodémographiques, recompositions familiales, ruptures professionnelles, nouvelles mobilités, situations de multi-résidences, développement du télétravail, usages du numérique, sont autant de facteurs qui participent à la transformation des modes de vie et qui contribuent à faire évoluer la demande sociale en matière de logement.

Ces attentes nouvelles amènent à repenser la programmation, la conception et la gestion des ensembles résidentiels sur le temps long.

**Dans un contexte favorable à la participation et à l'économie du partage** émergent des acteurs critiques à l'égard des modes de production et de gestion conventionnels du logement. Ils proposent des pratiques de cohabitation ou de mutualisation des espaces habités. Comment ces initiatives font-elles évoluer l'offre de logement? Comment passer d'une conception standardisée, anonyme et descendante du logement vers une vision augmentée qui s'ajuste au mieux aux demandes individuelles et collectives? Comment envisager le développement des usages et modes d'occupation du logement qui invitent à repenser les approches du "self-care", des loisirs, du divertissement. Quels impacts en matière de programmation et de conception (coûts, typologies)? Quels bénéfices en termes de gestion et quelle portée sociale (voisinage, entraide, proximité, lutte contre l'isolement)?

**En parallèle, les évolutions technologiques et numériques transforment le logement**, non seulement en matière d'équipement (gestion de l'énergie, optimisation de l'éclairage, sécurisation), mais encore de services (assistance à la vie quotidienne, aide aux

personnes dépendantes, santé, loisirs). Ces innovations améliorent le confort, la sécurité et la communication dans le logement mais elles laissent ouvertes de nombreuses questions. Comment les offres d'habitat partagé et/ou d'habitat dit "intelligent" peuvent-elles s'adapter aux disparités territoriales? Comment s'assurer que ces nouvelles offres - diversification programmatique, approche servicielle, publics-cibles spécifiques - ne viennent pas renforcer les divisions socio-spatiales?

**En réponse aux crises environnementales et à leur gestion**, nous ouvrons des pistes de réflexion et d'approfondissement sur les enjeux architecturaux et urbains du logement durable auxquels doivent faire face les territoires et les acteurs, au regard des nouveaux impératifs que sont par exemple les contraintes climatiques et énergétiques, la sortie des énergies fossiles ou encore la résilience urbaine... Ainsi, nous proposons d'interroger l'accessibilité à ces innovations technologiques, pour tous et sans préjudice de mésusage, ainsi que sa légitimité face aux dynamiques de frugalité.

## AXE 2

### Modes de production et de transformation du logement

Les trente dernières années ont vu apparaître des changements majeurs dans les manières de construire et de produire la ville et ses logements.

**Les financements directs de l'Etat** s'adosent de plus en plus à des mécanismes de défiscalisation et à la participation de capitaux privés. **Les frontières entre les secteurs privé et public s'estompent** et entraînent une diversification des produits, l'apparition de nouveaux métiers et un renouvellement des processus de conception de plus en plus liés à des ingénieries spécialisées. La recomposition de l'action publique conduit à de nouvelles régulations qui influent sur la qualité des logements, leurs peuplements et leurs usages, nous interrogeant à ce titre sur les dimensions typologique, énergétique et environnementale des logements et de leurs équipements.

**Le parc de logement se renouvelle** aussi par ses dispositifs normatifs qui imposent une nouvelle hiérarchie dans la décision et l'action. Labels, certifications, modes de production des normes évoluent en intégrant de plus en plus des partenariats multiscalaires qui associent maîtres d'ouvrage, collectivités locales et opérateurs de solutions techniques. Les outils numériques (BIM) qui intègrent des paramètres normatifs s'invitent dans la conception et la gestion des logements. De nouvelles normes techniques et environnementales apparaissent et reconfigurent autant les pratiques des habitants que les compétences des acteurs, architectes, bureaux

d'études techniques, maîtres d'ouvrage et collectivités territoriales. **De nouvelles missions** émergent à la lisière des enjeux économiques, sociaux et écologiques. Comment, dès lors, ces nouvelles normes et les processus de normalisation se traduisent-ils dans la production de logements? Quelles collaborations et compétences convoquent-elles? Quelles transformations dans les savoir-faire professionnels engagent-elles? Quelles nouvelles offres d'habitat valorisent-elles?

**Si ces questions alimentent les débats** sur la production en neuf du logement, où en est-on aujourd'hui de la transformation du parc existant? Depuis les années 1980, l'action publique s'est mobilisée dans la prise en compte du parc fortement dégradé, ainsi que dans la labellisation de quelques opérations remarquables en vue de leur conservation. Pour autant, qu'en est-il du parc existant ordinaire en collectif comme en individuel? Comment l'action publique et les mécanismes d'accompagnement se déploient-ils dans des contextes locaux multiples tant à l'échelle des métropoles et des marchés tendus que des territoires en déprise (centres-bourgs, petites villes, périurbain et rural)?

## AXE 3

### Acteurs et mémoires

La politique du logement développée actuellement en France est le résultat d'une longue histoire. Initier une réflexion stratégique et prospective sur le logement de demain nécessite un regard rétrospectif, attentif aux débats et enjeux du passé.

Initier une réflexion stratégique et prospective sur le logement de demain nécessite un regard rétrospectif. Par une **exploration scrupuleuse et critique de cette histoire**, il s'agit de mieux comprendre l'évolution des enjeux et des débats qui accompagnent la production du logement contemporain. Le dialogue entamé il y a plus d'un siècle entre architecture, urbanisme et sciences sociales, permet de saisir les transformations à l'œuvre dans ce champ tant du point de vue des organisations qui participent à la production du logement et des trajectoires de leurs acteurs que de la recomposition des métiers et compétences mobilisés.

Ce questionnement vise à dégager les particularités du secteur du logement en France, qu'il soit issu du logement social ou de la promotion immobilière privée. La chaire **"le logement demain"** aspire à **mettre en lumière les expériences et partenariats qui ont vu le jour et à comprendre comment ils peuvent être analysés et remobilisés.**

Ce travail doit permettre, par des entrées spécifiques (formes d'expérimentation, processus de décision, régimes fonciers, stratégies patrimoniales, etc.), de nourrir de manière plus précise les connaissances sur la production et l'évolution du logement. Il mettra celles-ci en regard des pratiques institutionnelles européennes et transnationales ainsi que des formes alternatives ou non-conventionnelles qui émergent dans l'espace social et opérationnel.



**Des acteurs,  
des métiers,  
des organisations.**

# SUPPORTS PÉDAGOGIQUES, SCIENTIFIQUES ET OPÉRATIONNELS

## Sur le plan pédagogique

- Élaboration de "MOOC"
- Valorisation des mémoires de recherche et des PFE
- Création d'une offre complémentaire de stages "recherche" en Master
- Animation de conférences et formats pédagogiques
- ...

## Sur le plan scientifique

- Accueil et encadrement doctoral
- Création d'un portail de ressources dédié
- Participation à des appels à projets de recherche
- Médiation scientifique (colloques, séminaires, expositions...)
- ...

## Sur le plan opérationnel

- Participation aux débats acteurs-chercheurs
- Création d'une plateforme d'observation de la qualité du logement
- Développement du LAB « Logement demain » et production de ressources dédiées aux acteurs
- ...

Les publics visés peuvent se répartir en 3 catégories

## Publics en formation

Formation initiale au sein des ENSA, des écoles d'ingénieurs partenaires, des Masters Aménagement et Urbanisme, formations post-master (habilitation à la "maîtrise d'œuvre", formation doctorale...), professionnels en formation continue (maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, techniciens territoriaux, élus ...).

## Chercheurs des réseaux partenaires

### REHAL

REcherche HAbitat Logement

### ENHR

European Network for Housing Research

### RAMAU

Réseau Activités et Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme

### APERAU

Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme

## Acteurs et professionnels de la fabrique de la ville

Réseaux Logement (USH, FPI), CNOA & CROA, FNAU, SFU, collectivités territoriales, tiers-secteur, société civile...



# GOVERNANCE DE LA CHAIRE

## Les ENSA impliquées dans la gouvernance

ENSA Paris-La Villette & ENSA Paris-Val de Seine

## Les équipes de recherche engagées

Le CRH - Centre de Recherche sur l'Habitat

Le LET - Laboratoire Espace Travail,

Le LAA - Laboratoire Architecture et Anthropologie

Ces équipes sont toutes membres du LAVUE - UMR CNRS 7218

## Le comité de pilotage

Un représentant du Ministère de la Culture - BRAUP / SDESRA / DA / DGPA

Un représentant de la direction de l'ENSA Paris-La Villette

Un représentant de la direction de l'ENSA Paris-Val de Seine

La direction scientifique de la chaire : Anne D'Orazio et Yankel Fijalkow

Des représentants du comité d'orientation (1 à 2 par collège)

## Le comité d'orientation

Il est constitué de trois collègues et a pour mission d'appuyer le projet scientifique de la chaire et d'accompagner la dynamique partenariale.

- Collège des institutions parties prenantes: PUCA, CNOA & CROA, CAPA, USH, FPI, ANAH, FAP, IPR, UR CAUE IdF, etc.

- Collège de la recherche: chercheurs affiliés aux réseaux partenaires REHAL, ENHR, RAMAU, APERAU, LAVUE, etc.

- Collège de la pédagogie: enseignants impliqués dans la pédagogie sur la production et conception du logement

## Le comité de direction

Il réunit les enseignants chercheurs engagés issus des équipes porteuses (CRH, LET et LAA).

Au sein de cette équipe, Anne D'Orazio et Yankel Fijalkow assurent la direction de la chaire, Nadine Roudil coordonne les actions de recherche et Anne-Laure Jourdeuil coordonne les actions pédagogiques et de communication.

# RÉSEAUX SCIENTIFIQUES PARTENAIRES

La chaire "**le logement demain**" prend appui sur la mise en relation des savoirs et compétences des réseaux auxquels ses membres sont affiliés.

## REHAL

REcherche Habitat Logement

📍 [rehal.fr](http://rehal.fr)

## RAMAU

Réseau Activités et Métiers de l'Architecture et de l'Urbanisme

📍 [ramau.archi.fr](http://ramau.archi.fr)

## ENHR

European Network for Housing Research

📍 [enhr.net](http://enhr.net)

## APERAU

Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme

📍 [aperau.org](http://aperau.org)

# PARTENAIRES D' ACTIONS & SOUTIENS FINANCIERS

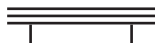
## Les soutiens financiers

Des structures ou organisations qui apportent sous forme de mécénat ou d'aide au fonctionnement un soutien au développement de la chaire.

Des structures qui apportent ponctuellement une aide financière sur un programme ou une action spécifique de la chaire.

## Les associés aux programmes d'actions

Une affiliation pourra être proposée aux personnalités ou structures du monde professionnel, scientifique ou pédagogique qui participent à une ou plusieurs actions de la chaire.



# le logement **demain**

CHAIRE PARTENARIALE D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE EN ARCHITECTURE

## **le logement demain**

ENSAPLV

144 avenue de Flandre, 75019 Paris

### **mail**

[contact@chaire-logementdemain.fr](mailto:contact@chaire-logementdemain.fr)

### **site**

[chaire-logementdemain.fr](http://chaire-logementdemain.fr)

