

Vers de nouveaux modes d'habitat

COREDEX® a mené une enquête approfondie auprès d'un large échantillon de population, sur leur désir en matière d'habitat.

Les souhaits énoncés en matière d'habitat révèlent toujours les mêmes constantes :

- Le logement de demain comportera des espaces plus grands répondant à de nouveaux usages. Il sera en prise directe sur la nature (le jardin) ou un extérieur recomposé (la terrasse).
- Composé de maisons individuelles ou de résidences en collectif, ces logements se situeront dans un quartier d'habitat vivant, à proximité de commerce et de services.
- Pour les jeunes, une réelle place doit être accordée au travail et au loisir dans le logement. Quel que soit le niveau d'études, tous sont ou seront adeptes de l'ordinateur et des nouvelles techniques de communication.
- Loin de désirer une robotisation à outrance de leur habitat, les nouveaux usagers de « l'ère numérique » veulent seulement pouvoir profiter d'un espace de vie sans souci, spacieux et lumineux dans lequel un certain nombre des gestes répétitifs et fastidieux leurs sont épargnés.
- Une relative homogénéité caractérise les attentes : la sécurité et le confort sont des demandes fortes, quels que soient l'âge, l'état de santé, la composition de la famille, l'appartenance socioprofessionnelle et la culture.

La rationalisation des constructions permet d'offrir une gamme élargie de fonctionnalités dans un espace maîtrisé et harmonisé. Elle simplifie à l'extrême l'utilisation des équipements les plus intelligents, conçus en interaction avec les usages particuliers des résidents. Cette plus-value technique favorise aussi bien le télétravail des jeunes actifs, que le maintien ou le retour à domicile de personnes vieillissantes ou en situation de gêne de vie. Elle rend possible un « **habitat-citoyen** » qui évite l'éclatement des familles, les logiques de ghetto et privilégie l'accès à la culture ainsi qu'aux services de proximité.

COREDEX® s'est fixé l'objectif de convaincre les différents acteurs de l'aménagement urbain d'intégrer en amont l'ensemble des données techniques qui rend tout habitat durable, évolutif dans ses fonctions d'accueil, adaptable grâce à ses fonctionnalités avancées, et communicantes par ses services intelligents dotés d'interfaces simplifiées et parfaitement identifiées.



Universel (du latin *Universus*)

Tout entier – qui embrasse la totalité des êtres et des choses – proposition universelle : dont le sujet est considéré dans toute son extension – qui s'applique à tous les cas. Se dit d'un instrument à usage multiple, (Larousse 1999).

Universal home

Notre label « habitat universel » est la traduction littérale du concept développé par M. Philippe D. Lefèvre, (Habitologue), lors de ses études menées en partie à Londres. Le terme anglo-saxon est utilisé pour définir un habitat accessible à tout type de population.

Intergénérationnel

Expression utilisée couramment au Québec pour définir un même type d'habitat ouvert à tous, valorisant un mixage des générations. Par extension, désigne la co-habitation, dans un même espace de vie, de populations aux revenus et aux statuts d'occupations différents.



En quoi consiste une labellisation "HU" ?

L'achat de votre habitation demande une expertise globale avec une certification :



Cette certification est attribuée selon une procédure gérée par le Comité Consultatif International de l'Habitat-Universel™, (l'association **EURODOMOTIC France®**), consensus reconnu par les professionnels. Cette certification octroie à l'utilisateur le droit non exclusif de la marque sur ses catalogues, prospectus, formulaires en tous genres, imprimés, ainsi que dans la publicité se rattachant à la promotion d'un habitat durable, évolutif, adaptable, intergénérationnel et communicant. En revanche, il lui est interdit de faire usage de la marque d'une manière qui pourrait induire les acquéreurs en erreur.

Un professionnel peut utiliser le label uniquement dans le cadre fixé par **COREDEX®** et **EURODOMOTIC France®** et uniquement pour les produits et prestations qui répondent aux standards de qualité prédéfinis.

Membre de l'association française :



L'attribution de la Certification "Habitat-Universel™", autrement dénommé "HU", représente l'un des critères pour juger de la qualité d'un **habitat durable, évolutif, adaptable, intergénérationnel et communicant**.

La fonction "qualité" du concept d'un Habitat-Universel™ s'adresse aux architectes, bureaux d'études, constructeurs, promoteurs, installateurs, aux collectivités locales et services d'urbanisme, au particulier, etc.

La labellisation "HU" réside en un sévère contrôle des processus et savoir-faire des professionnels qui doivent intervenir dans les projets, et participer à l'amélioration de la qualité du lieu de vie pour assurer l'entière satisfaction du futur "habitant universel".

Ces professionnels issus de divers mondes liés au concept Habitat-Universel™, ont en charge avec **COREDEX®**, de percevoir l'évolution des besoins, des habitudes de vie, des tendances sociologiques et culturelles, notamment en matière de maîtrise des nouveaux matériaux, de nouvelles technologies, de recherche de solutions électriques communicantes innovantes, de gestion des dépenses énergétiques, etc.*.

Un professionnel labellisé "HU" doit manifester sa volonté de s'inscrire dans un **développement social et urbain durable**.

La labellisation "HU" réside en une conception architecturale, qui permet de moduler l'organisation du logement selon les besoins, sans modifications majeures des dispositions initiales. **L'habitologue*** intervient pour que soit pris en charge un ensemble de protocoles rationalisant l'aménagement des surfaces habitables, le choix des matériaux et des équipements à utiliser. Il favorise ainsi un grand nombre de fonctionnalités dans un espace donné, et simplifie à l'extrême l'utilisation des équipements.

La résultante de tous ces facteurs est la généralisation du "confort d'usage" pour l'ensemble des usagers résidants, les "habitants universels".

La labellisation "HU" offre un choix d'options agréées, suivant le profil de l'usager, intégrant les nouvelles technologies émergentes (sécurité, son, image, Voix-Données-Images, informatique, home cinéma, réponse aux gênes de vie, etc.). Elle apporte ainsi une réponse en termes de globalisation des services apportés, ce qui est rendu possible par l'association de différents partenariats techniques autour du projet.

La labellisation "HU" intègre également les nouvelles technologies de communication appliquée à la sécurisation des biens et des personnes, ainsi que différents outils conviviaux : **une ambiance intelligente et sereine, au service de tous types d'habitants**.

Toutes ces opérations sont programmées en « éco-construction » et « Haute Qualité Environnementale », (isolation thermique et phonique renforcée, matériaux durables et énergies conformes aux normes en vigueur, etc.).

** Habitologue : créateur d'un habitat durable autour des besoins de l'homme avec la valeur du confort d'usage de l'espace de vie et du mobilier. Il a pour fonction d'harmoniser les gestes et les déplacements dans un espace domestique intergénérationnel. Il est intégrateur de l'écologie humaine et sociale dans l'habitat avec le respect de l'environnement et de son habitant.*



LE CONCEPT "Habitat Universel™"

Un état d'esprit précurseur, un concept immobilier inédit pour un nouvel art de vivre !



Etre respectueux de l'environnement physique
et humain est fondamental dans la conception de l'habitat universel™ :

« Un habitat durable, évolutif, adaptable, intergénérationnel et communicant »

L'état d'esprit qui motive Philippe D.LEFEVRE, (habituologue), dans sa conception de l'Habitat-Universel™ est de libérer le futur habitant de toutes contraintes domestiques.

L'application de caractéristiques gestuelles communes à l'être humain, garantit un logement où chaque personne peut évoluer et se déployer en toute liberté, avec ses choix de vie culturelle, professionnelle et familiale, quels que soient sa taille, son âge ou son degré d'autonomie physique. Tous ces atouts permettent le maintien ou le retour à domicile, ainsi que l'accompagnement de personnes vieillissantes ou de celles fragilisées par une gêne de vie invalidante.

L'Habitat-Universel™ est donc avant tout une nouvelle façon d'aménager l'espace de vie afin de rendre les lieux accessibles à toutes les catégories de la population. C'est également un habitat intergénérationnel, sécurisé et plurifonctionnel qui offre un choix d'options technologiques adaptées au profil de l'usager.

Avec le souci constant d'amélioration thermique et énergétique, l'Habitat-Universel™ recherche les nouvelles solutions électriques les plus innovantes, sa démarche assure ainsi une meilleure gestion des dépenses énergétiques.

Ce concept intègre une optimisation écologique dans le choix des matériaux de construction utilisés, pour que le bâti reste compatible avec l'impératif de **développement durable**.

La plus-value technique apportée par le concept Habitat-Universel™, favorise le télétravail des actifs, l'accès à l'information culturelle pour tous, ainsi que la vie à domicile des personnes vieillissantes, ou en situation de gêne de vie, soit autant de réponses positives aux souhaits exprimés par la population actuelle.

La mise au point de l'Habitat-Universel™, (*Universal Home*), entreprise depuis 1999 par **COREDEX®**, est un défi à la stigmatisation produite par les différents statuts d'occupation dans la ville, elle s'engage à contribuer à **une organisation sociale plus conviviale**.

Créer une nouvelle amenité urbaine au quotidien devient possible dans un habitat qui incite les générations et les différents segments sociaux de la population à coexister. Grâce à une capacité d'accueil diversifiée, les quartiers d'Habitat-Universel™ pourront réussir le pari de la mixité urbaine et sociale.

En utilisant une plate-forme logistique informatisée qui planifie et rationalise tous les aspects de la construction, **COREDEX®** propose de surcroît une réduction appréciable des coûts aux collectivités locales désireuses d'investir dans un équipement évolutif de qualité.

Etre respectueux de l'environnement et des gens qui nous entourent est fondamental pour la conception de « l'habitat universel » :

« Un habitat durable, évolutif, adaptable,
intergénérationnel et communicant »

Cet état d'esprit a motivé Philippe D.LEFEVRE,
(Habituologue), dans la conception de l'Habitat-
Universel™ pour libérer le futur habitant de toutes
contraintes.

L'idée novatrice de **COREDEX®**
est de fédérer les différents progrès
existants aujourd'hui - ou restant à
développer en matière de logement, et
de les intégrer en amont de tout projet
immobilier.

En termes d'accompagnement de la
personne, grâce à **une gamme élargie de
fonctionnalités maîtrisables** par chacun
et des services adaptés au cas par cas :
l'Habitat-Universel™ atténue considé-
rablement les dépenses des collectivités
chargées de la solidarité urbaine et
sociale.



Un habitat confortable et évolutif !





Précâblage VDI (Voix-Données-Images)

Des prises universelles équipent toutes les pièces. Vous pourrez, selon le besoin, raccorder un téléviseur, un ordinateur, un téléphone ou télécopieur, etc.

Local ou armoire technique

Toutes les arrivées (EDF, téléphone, câble, Internet, satellite, etc) sont concentrées à un seul endroit pour permettre une évolution et une intercommunication plus aisée

Gestion électrique des ouvrants

Les portes et volets* peuvent être ouverts de façon individuelle ou centralisée.

** l'habitat «HU» livre en standard la motorisation des volets*

Téléphonie et communication

L'habitat «HU» intègre en standard, l'utilisation immédiate des fonctionnalités telles que Internet, Intranet pour le télétravail, le e-learning et la sécurité.

La sécurité informatique est intégrée en standard.

Précâblage home cinéma & son distribué

Les pièces principales sont déjà équipées des câbles pour brancher vos enceintes hifi et les haut-parleurs et les dispositifs de diffusion sonore et d'interphonie.

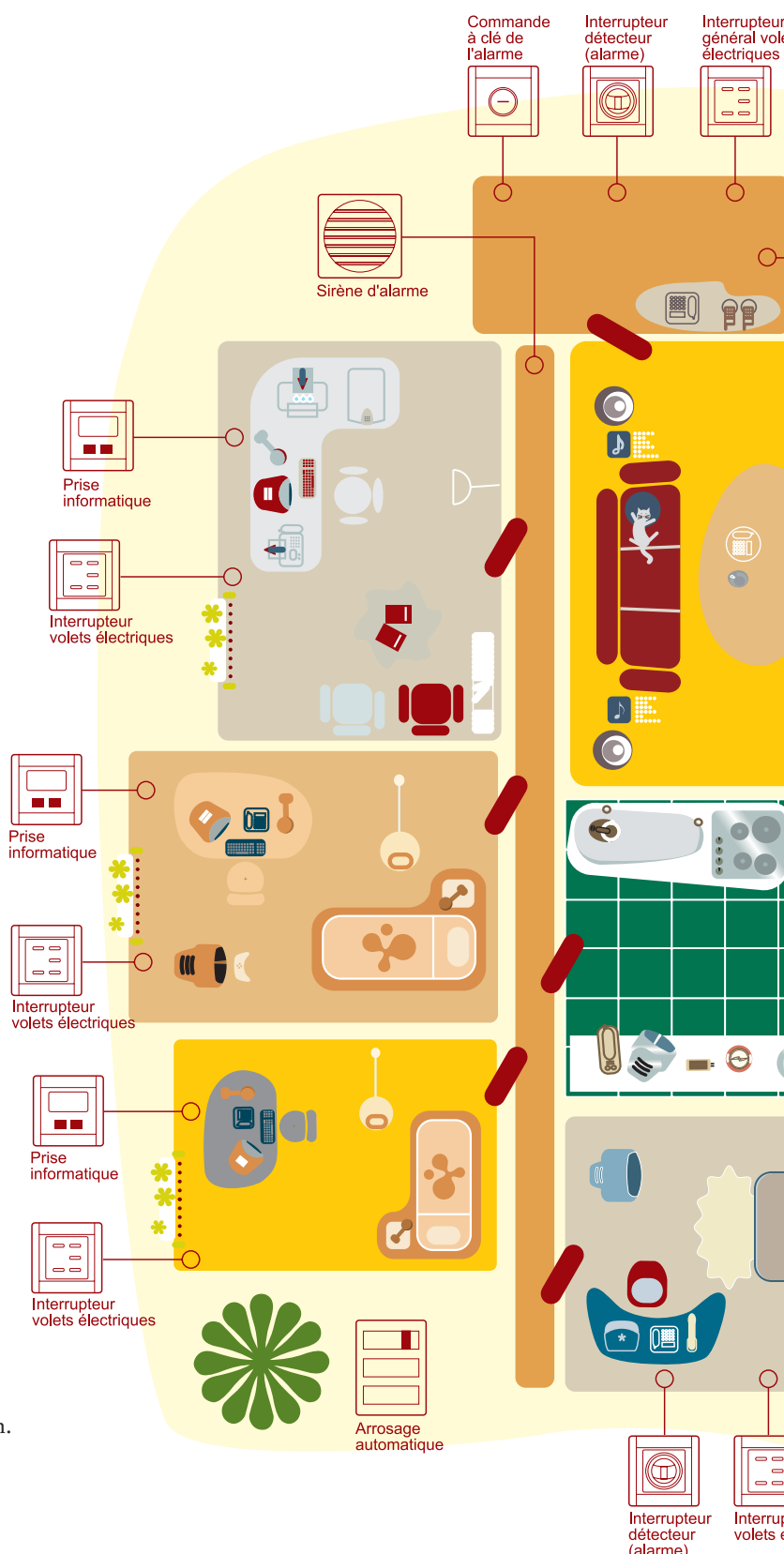
Accès principal contrôlé par portier audio et/ou vidéo

Gâche électrique centralisée (clavier à code, biométrie)

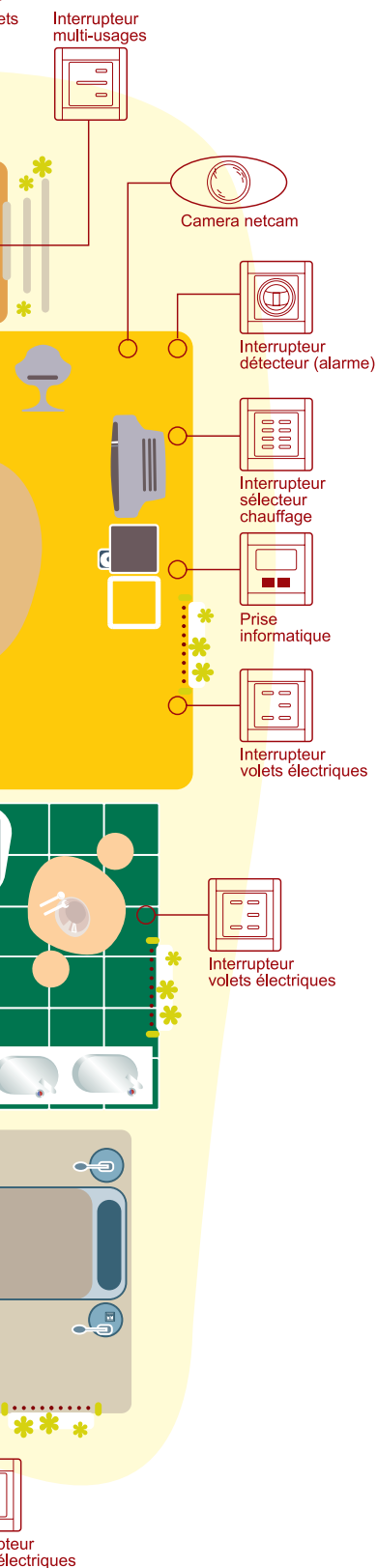


Vidéo-surveillance

Les câbles sont déjà prévus pour raccorder des caméras pour surveiller bébé, une personne alitée et les abords de la maison.



...cant, une répartition des pièces et un pré-câblage évolutif



Sécurité intrusion

Des détecteurs périmétriques (portes et fenêtres) vous protègent lorsque vous êtes présent. Des détecteurs de présence complètent ces dispositifs entre votre absence.

Sécurité technique

(gaz, incendie, inondation, panne de congélateur)
En cas d'incident, vous êtes prévenu par une sirène ou un appel téléphonique.

Adaptation intergénérationnelle des commandes électriques

L'emplacement des interrupteurs, prises de courant est étudié pour permettre leur utilisation par tous les occupants de la maison.

Adaptation des espaces de circulation

Les couloirs et paliers sont largement dimensionnés pour passer avec un landau, des paquets ou un dispositif d'aide au déplacement.

Normalisation et rationalisation des espaces de vie

Application des normes en vigueur et respect de la distribution des pièces pour une utilisation intergénérationnelle.

Le confort d'usage

Les portes et fenêtres sont aux normes «HU» (position et dimensions), sanitaires étudiés pour un usage intergénérationnel, commande automatisée des volets, interphonie, etc.

Mobiliers spécifiques «HU»

Pour réduire le risque domestique, le concept HU propose en option une gamme de mobiliers adaptés pour un meilleur confort d'usage dans la cuisine, la salle de bains, etc.

avec **legrand®**

La société LEGRAND participe activement au développement et à l'amélioration permanente du concept «Habitat Universel™».

L'innovation apportée par le protocole «courant porteur» et son gestionnaire Omizzy™ permet d'adapter l'installation aux besoins présents et futurs.

L'esthétique et l'ergonomie des produits LEGRAND facilitent l'intégration et la personnalisation pour un meilleur confort d'usage.



Les populations fragilisées

Avec l'allongement de l'espérance de vie, la dépendance devient une réalité tangible pour une majorité de la population âgée.

Grâce à la réduction de la mortalité infantile et aux progrès de la médecine, notre société est parvenue à allonger de plus en plus l'existence de sa population adulte : l'espérance de vie, atteint **82 ans** pour les femmes et **74 ans** pour les hommes. Pour cette fin de siècle, les projections prévoient que l'on atteindra couramment les **100 ans et plus**.

Plus que jamais, il faut se préparer aux difficultés que le maintien à domicile réserve. L'aide ou la prise en charge n'est accordée qu'aux plus démunis et les retraites sont souvent insuffisantes.

En France, les plus de 65 ans représentent 10.4 millions de personnes dont près de 1.5 millions sont dépendantes. Les plus de 75 ans pourraient dépasser les 11 millions dans les 30 à 40 prochaines années.

Qui paiera pour leur maintien à domicile ?

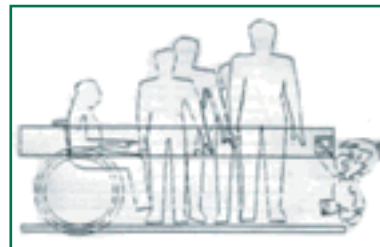
Quelle sera la place de cette population âgée dans la société de demain et comment organisera-t-on leur accueil sur le territoire ?

Une enquête récente a montré que **85% des Français désirent vieillir chez eux** et que ce souhait est exaucé 9 fois sur 10 mais dans des conditions qui ne sont pas toujours favorables.

L'INSEE estime qu'environ 30% des plus de 65 ans habitent des logements qui sont dépourvus de confort, de sécurité et non adaptés à leur nouvelle situation de vie. Les enfants du baby-boom, nés en 1946 auront soixante ans en 2006 et ils voudront faire valoir leurs droits, (la retraite, le maintien à domicile, une fin de vie agréable avec un suivi médical).

Cette date est cruciale, car au-delà, la proportion des « soixante ans » ou plus se mettra alors à augmenter de façon inexorable. Dans les vingt ans à venir, les personnes ne passeront plus 10 à 15 ans en retraite, mais 20 à 30 ans.

Cette perspective oblige à reconsidérer les axes de la politique sanitaire, à mieux organiser l'accueil résidentiel de ces retraités en multipliant sur le territoire des lieux de vie adaptés.



En résumé, il se dessine très nettement la nécessité de produire de nouvelles formules d'habitat qui puissent réunir plusieurs générations.

En France, en Europe et dans les pays industrialisés, quatre générations coexistent désormais et le nombre de grands-parents dépassera bientôt celui des petits-enfants.

Aujourd'hui, en comptant les personnes souffrant de gênes temporaires ou d'invalidités définitives, il faut apporter une réponse à plus de 11 millions de personnes en attente d'un lieu de vie adapté.

La situation de carence existante impose de réunir toutes les ressources de création et les potentiels d'action disponibles.

L'esprit du texte de base adopté sur la problématique de l'accessibilité publique des équipements urbains, en décembre 2000, par tous les principaux ministères concernés :

« ...Toute personne, à un moment ou un autre de sa vie, éprouve une gêne du fait d'une incapacité permanente (handicap sensoriel, moteur ou cognitif, vieillissement...) ou temporaire (grossesse, accident) ou bien encore de circonstances extérieures (accompagnement d'enfants en bas âge, poussette)... ».



A l'échelle française, un projet habitat universel™ coïncide avec les nombreux dispositifs législatifs mis en place ces dernières années. Il s'avère ainsi parfaitement compatible avec l'équilibre territorial de l'habitat, la haute qualité environnementale et l'équité sociale incluant l'accès pour tous les habitants aux services collectifs.

(Objectifs fixés, entre autres, par la 'Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire' (LOADDT) de 1999).

Il s'inscrit également dans l'esprit de la deuxième loi Besson qui, depuis l'année 2000, permet des montages opérationnels mixtes « public-privé », initiative reprise par la loi 'Solidarité et Renouvellement Urbains' (SRU) qui, la même année, autorise les promoteurs à relayer la production de logements sociaux pour une meilleure mixité urbaine. L'Habitat-Universel™ peut figurer légitimement dans les 'Projets d'Aménagement et de Développement Durable' (PADD) prévus par la SRU.

Ces documents orientent à long terme les politiques d'urbanisme réunies sous forme d'un 'Schéma de Cohérence Territoriale' (SCT).

Doté d'un fort potentiel de recomposition sociale l'Habitat-Universel™ peut même devenir un outil privilégié de programmation dans les 'Plans Locaux d'Urbanisme' (PLU).

Par ailleurs, à une plus grande échelle, et avec l'aboutissement de la loi Chevènement, les politiques de peuplement des nouveaux bassins d'habitat intercommunaux peuvent intégrer comme stratégie, la diffusion d'un Habitat Universel™.




En s'appuyant sur les 'Programmes Locaux de l'Habitat' PLH, il devient ainsi possible de produire un mode doux d'urbanisation, mêlant maisons individuelles, petites résidences rassemblées en villages ou en quartiers, reliées entre elles par un Intranet.

Parce qu'il insuffle vers un large public un usage familial des nouvelles techniques d'information et de communication, l'habitat universel™ contribue également à développer les objectifs nationaux et européens de modernisation informatique de la société.






Le défi de COREDEX® est de façonner une vision prospective d'un habitat équitable qui simplifie la vie quotidienne des habitants valides ou en gêne de vie.

Le concept novateur d'Habitat-Universel™ se décline selon trois axes :

-  Développer des projets inédits d'applications automatisées, (Domotique), pour mieux-vivre ensemble avec le confort et la sécurité
-  Intégrer les nouveaux savoir-faire écologiques et ergonomiques pour une architecture durable
-  Diffuser un modèle personnalisé de services et d'animation au sein des programmes d'habitations

Seule, la conjugaison de ces trois options optimisera l'accès pour tous à l'Habitat-Universel™.

L'enjeu est bien de s'appuyer sur toutes les dimensions de la modernité, dans l'optique de créer une civilité urbaine au quotidien fondée sur :

-  L'accueil de toutes les catégories d'habitants
-  Le renforcement du lien social et intergénérationnel
-  La programmation d'une réelle mixité sociale et urbaine dans le quartier

Les projets sont soutenus par le 'Plan Urbanisme Construction Architecture' (PUCA), créé en 1999. Ce plan est le cadre de mise en oeuvre d'actions interministérielles d'incitation à la recherche, à l'expérimentation et à l'innovation, dans le champ de l'urbanisme et de la gestion urbaine, de l'architecture et de la construction.



Un intendant de vie

Dans toutes les résidences conçues en Habitat-Universel™, un « **intendant de vie*** » assure l'organisation collective, coordonne les demandes et centralise les services de proximité.

Véritable animateur, il est formé pour garantir la bonne marche de l'ensemble de la résidence, maintenir le lien social et servir de relais entre la communauté des résidents et les services extérieurs.

Outre ses fonctions de gardiennage et d'exécution des besoins de la collectivité, à tout moment il peut visualiser les requêtes des résidents et répondre aux attentes de chacun avec l'intervention d'un prestataire de service identifié et certifié « HU ».

Il incarne au quotidien la convivialité et l'efficacité générée par le fonctionnement du réseau communicant de la résidence.

Un groupe de réflexion, mené par **COREDEX®** veut inciter à la création de lieux de vie de jour, qui seconderaient la famille de ceux dont la gêne de vie, le handicap ou la perte d'autonomie, impliquerait l'aide permanente de tiers.

En effet, les uns et les autres peuvent avoir besoin de vivre, ne serait-ce que de brefs moments, de façon indépendante.


Le développement de « l'accueil temporaire ou l'accueil de jour » correspond à l'évolution familiale la plus courante, dans la mesure où le projet de vie de l'adulte devenu dépendant, se distingue peu à peu de celui de la famille.


Ceci est particulièrement vérifié lorsque les parents sont d'un âge avancé.

L'accueil temporaire, est une nécessité qui tend à augmenter, en **appoint** à l'accueil familial.

L'accueil de jour représente un soutien de l'effort familial et une offre de services qui se caractérise comme un « **facteur essentiel de souplesse** ».

Le groupe de réflexion **COREDEX®** propose plusieurs pistes et notamment :

 Il préconise le fait qu'un séjour temporaire, habituellement préconisé par les services sociaux, devrait pouvoir émaner d'une demande personnalisée directe de la famille.

 L'accompagnement de la personne vieillissante, de la personne dépendante, et/ou de la famille qui les aide, serait assuré à la demande et s'appuierait sur une équipe de « travailleurs d'utilité sociale » formés à cet effet.

Vieillir et vivre en famille devient donc possible dans l'Habitat-Universel™, et **COREDEX®** se veut le partenaire privilégié et solidaire, des collectivités départementales, principaux financeurs des dépenses sanitaires et sociales.



** **Intendant de vie** : Régisseur d'un ensemble immobilier et des services liés aux « habitant universels ». Il gère les équipes d'intervenants pour l'aide à la famille et l'aide à domicile.*

