



Rénovation de l'habitat :

Comment prendre en compte les enjeux d'adaptabilité ?

L'habitat a connu une évolution significative au cours du dernier siècle, marquée par des changements profonds dans les techniques de construction, le choix des matériaux ainsi que les besoins des occupants. Aujourd'hui, face à un parc immobilier résidentiel majoritairement ancien (selon l'INSEE, 73% des logements ont été construits avant 1990), de nouvelles problématiques émergent, nécessitant une approche plus adaptative et durable de l'habitat.

Car si les constructions neuves intègrent de plus en plus ces enjeux avec des réglementations ciblées, **le parc immobilier existant représente un défi majeur : la rénovation et l'adaptation des logements anciens sont essentielles pour améliorer le confort des occupants, favoriser le maintien à domicile et l'autonomie à long terme, rendre l'habitat évolutif en s'adaptant aux nouveaux modes de vie et usages et prendre en compte les enjeux climatiques actuels et futurs.**

Une approche holistique est dès lors nécessaire pour rendre l'habitat adaptable et adapté. Il s'agit d'intégrer ces enjeux sociaux, environnementaux et technologiques de manière interconnectée lors de travaux d'aménagement ou de rénovation, tout en plaçant l'occupant au cœur de la réflexion.

Anticiper l'adaptabilité de l'habitat

L'adaptation de l'habitat aux différents modes de vie et usages permet à l'occupant de s'inscrire dans son logement dans la durée, en l'adaptant à ses besoins. On peut noter un triple avantage :



Un meilleur confort de vie pour les habitants



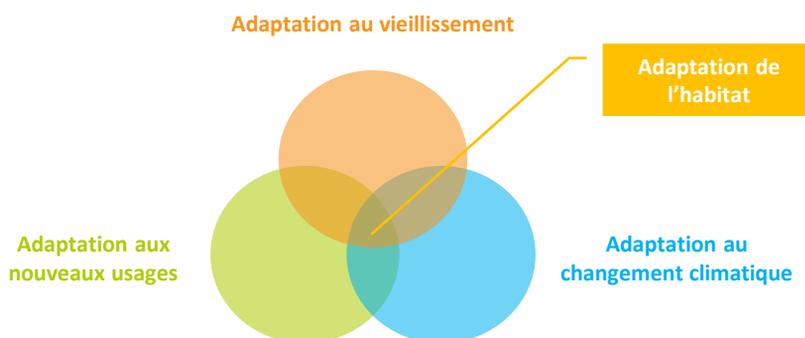
Une facilitation des situations diverses de maintien à domicile



Une remise à niveau du parc de logements existants

Pourquoi adapter et rénover le logement ?

L'adaptation de l'habitat est aujourd'hui au cœur de 3 axes, étroitement liés les uns aux autres :



6,9 millions : c'est le nombre estimé de logements à adapter d'ici 2033 en vue du « bien-vieillir à domicile » mais également à toute forme de maintien à domicile (personnes en situation de handicap) - (Chiffre de la Fédération des ascenseurs).

Le vieillissement de la population soulève de nouveaux besoins en matière de rénovation et d'adaptation des logements. **D'autant que 85% des Français déclarent vouloir vieillir chez eux plutôt que dans un établissement.**



Le saviez-vous ?

53% des propriétaires occupants en maison individuelle souhaitent vieillir dans leur domicile actuel ; 73% trouve cela rassurant ; mais 43% estiment qu'une maison non adaptée constitue un frein au vieillissement à la maison.

Or, si les constructions neuves sont aujourd'hui majoritairement dites « accessibles » (passages de portes et espaces de circulation plus larges, présence d'ascenseurs suffisamment larges etc.), les bâtiments existants constituent un enjeu majeur en matière d'accessibilité et d'adaptation.

D'autant que le maintien à domicile a des impacts positifs sur la santé psychique : **vivre dans un environnement connu et familier, surtout depuis de nombreuses années, favorise le bien-être.**

Initier des travaux d'adaptation spécifique peut alors permettre de réduire un éventuel stress de l'occupant qui serait lié à un possible changement de domicile en raison de difficultés de déplacement ou à des inconforts.

70% des propriétaires occupants en maison individuelle seraient disposés à réaliser des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement en même temps (Club de l'Amélioration de l'Habitat, d'après une enquête sur les Habitants-Consommateurs propriétaires résidant en maisons individuelles sur l'ensemble des régions françaises - avril 2023 - Synthèse sur l'adaptation du logement au vieillissement)

Quelques exemples de travaux d'adaptabilité qui peuvent être anticipés lors de travaux de rénovation :

-  **Adaptations motrices** : les circulations (prévoir une largeur suffisante des portes et des couloirs, ainsi qu'une absence de seuils ou encore la mise en place de portes coulissantes, d'un monte-escalier), les sanitaires, les fenêtres, les commandes (faire installer des équipements connectés permettant de contrôler les éclairages, les volets, le chauffage etc.) la salle de douche (installation de barres d'appui) etc. ;
-  **Adaptations visuelles** : les circulations et le repérage dans l'espace, l'interphone, la localisation des obstacles, etc. ;
-  **Adaptations auditives** : la communication orale, l'interphone, la sonnette de porte, etc. ;
-  **Adaptations psychiques** : le repérage des espaces et leurs fonctions, la communication, la sécurisation du logement.



Anticiper l'adaptabilité avec MaPrimeAdapt'

MaPrimeAdapt' est une aide permettant de financer des travaux d'adaptation des logements. Elle concerne les personnes en perte d'autonomie ou celles en situation de handicap pour leur permettre de rester vivre chez elles.

Au-delà de faciliter le passage à l'acte des Français dans l'amélioration de leur cadre de vie, cette aide vise également à encourager les travaux préventifs des logements.

MaPrimeAdapt' peut financer jusqu'à 50 ou 70 % du montant des travaux d'adaptation du logement. [Plus d'infos](#)

Adaptation aux nouveaux usages : évolution des sphères familiales et des modes de travail

Les modes de vie évoluent et se transforment de plus en plus vite. Avec 90% du temps passé en intérieur, le logement doit désormais répondre à de nouveaux usages tout en garantissant un confort similaire, voire en l'améliorant.

Les enjeux liés au maintien à domicile ne sont aujourd'hui plus les seuls objectifs en matière de rénovation et d'adaptabilité de l'habitat.



Evolution des structures familiales, fort développement du travail à domicile depuis la crise sanitaire de 2020 etc., le parcours résidentiel ne cesse d'évoluer et les occupants ont besoin de logements pouvant s'adapter à ces nouveaux besoins spécifiques. La nécessité de bénéficier d'une nouvelle pièce ou d'un espace défini et délimité est de plus en plus importante.

Bien comprendre :

Si travailler de chez soi peut être confortable pour un meilleur équilibre entre la vie personnelle et professionnelle, **il convient de rester attentif à l'aspect général du logement** : niveau de luminosité, nuisances sonores liées au voisinage, manque d'espace et donc d'un espace de travail dédié favorisant la concentration, tout comme l'apparition de TMS (Troubles Musculosquelettiques), signe d'un logement non adapté à la situation de travail etc.

Adapter en intégrant les enjeux liés au confort d'été



La nécessité d'adapter le logement face aux changements climatiques est également devenue une nécessité impérieuse. Si le confort thermique d'hiver a longtemps été une des raisons principales de l'acte de rénover pour gagner de précieux degrés, **le confort d'été ne doit désormais plus être négligé.**

Car des logements peu ou mal adaptés peuvent se transformer l'été en véritables « bouilloires thermiques », rendant les conditions de vies insupportables pour leurs occupants.

Intégrer les enjeux liés au confort d'été dans les projets d'adaptation du logement, notamment lors de la réalisation de travaux conséquents, est dès lors nécessaire.



Les seules adaptations de l'habitat en vue d'améliorer le confort ne seront pas totalement efficaces si elles ne prennent pas en compte ces enjeux.

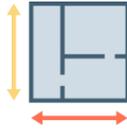
Travaux d'aménagement ou de rénovation : placer l'occupant au cœur de la réflexion

Reconfigurer les espaces

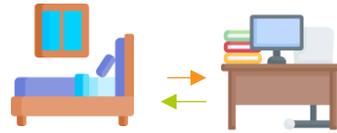
Selon la loi ELAN, "*la conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simple*". Il est possible d'adapter le logement, via :

- Un aménagement interne qui peut être modifié : on parle de modularité si l'aménagement est temporaire, ou de flexibilité si les changements sont plus durables ;
- Une évolution de la taille du logement en rajoutant ou supprimant une pièce, on parle alors d'élasticité.

Le logement évolutif peut dès lors apporter une réponse à des besoins plus spécifiques, par exemple en offrant un espace dont la fonction pourrait évoluer au fil de la journée/des activités :



Ajout de cloisons amovibles pour reconfigurer les pièces



Transformation d'une chambre en bureau ou en espace de télétravail

Des travaux plus conséquents peuvent également être envisagés : construction d'une nouvelle pièce ou même surélévation, aménagement des combles pour gagner en surface habitable sans modifier l'emprise au sol du logement.

Souvent plus onéreux, ces travaux impliquent d'anticiper en amont des questions de rénovation du logement de manière globale : ne pas négliger l'isolation, veiller au choix des menuiseries, penser aux protections solaires pour limiter les risques de surchauffe par les parois vitrées et donc prévenir tout risque d'inconfort qui serait contreproductif etc.

Introduire des systèmes de pilotage et de gestion automatisée

Adapter le logement avec des systèmes de pilotage intelligents permet de favoriser le maintien à domicile, d'améliorer le confort des occupants mais également d'améliorer l'efficacité énergétique du logement :



Assistance aux tâches quotidiennes via une automatisation des systèmes : ouverture/fermeture des volets, réglage du chauffage, fonctionnement des éclairages, adaptation des débits de ventilation ou encore gestion de l'eau chaude sanitaire... Ces systèmes facilitent la vie quotidienne et optimisent dans le même temps les consommations énergétiques ;



Autonomie renforcée : La possibilité de contrôler son environnement via des commandes vocales ou des applications simplifie le quotidien, renforce le sentiment d'indépendance et favorise le maintien à domicile au sein d'un logement adapté ;



Amélioration de la sécurité : Les systèmes connectés permettent une surveillance continue et des alertes automatiques en cas de chute ou de comportement inhabituel, rassurant ainsi la personne et ses proches ;

Bien comprendre :

L'intégration de ces technologies permet de transformer le logement en un espace de vie plus efficient, confortable et sûr, tout en s'inscrivant dans une démarche intelligente de gestion de l'énergie. Intégrer ces systèmes dès les phases de réflexion en matière de travaux et d'adaptation du logement est dès lors essentiel.

L'automatisation de certaines solutions est aussi à envisager afin d'optimiser l'adaptation de l'habitat au confort d'été, les systèmes de contrôle pouvant maximiser l'efficacité des équipements installés.

Intégrer des solutions pour un meilleur confort d'été

Quelques pistes pour améliorer le confort d'été et préserver un logement sain et confortable au quotidien :

- Végétaliser le bâtiment, si possible, et son environnement (toitures, environnement immédiat) ;
- Réduire les apports de chaleur par les parois opaques (inertie et isolation, choix de revêtements clairs) ;
- Maîtriser les apports solaires par les parois vitrées (protections solaires) ;
- Ventiler et évacuer la chaleur ;
- Utiliser des systèmes de refroidissement actif lors d'épisodes de canicule ;
- Contrôler et gérer les installations techniques du bâtiment ;
- Adapter les bons comportements pour garantir l'efficacité des solutions.



Il n'existe pas de solution « miracle ». Il convient d'adopter une approche systémique, c'est-à-dire de combiner plusieurs solutions techniques et technologiques pour une meilleure efficacité.

Car la plupart de ces techniques ne pourront contrer les effets de l'augmentation des températures si elles sont utilisées seules, ou si on agit que sur un seul composant.

Selon Jean-Pascal CHIRAT, Délégué Général du Club de l'Amélioration de l'Habitat :



« Un logement adapté est un logement pensé avec anticipation et l'aide de professionnels qualifiés pour guider l'habitant vers les meilleures options et valorisations patrimoniales. Il se doit d'être :

- ↳ **Accessible, ergonomique et sécurisant**, pour faciliter l'accès quotidien aux lieux de vie ;
- ↳ **Agréable à vivre et confortable** pour améliorer et simplifier la vie quotidienne d'un point de vue chaleur ou fraîcheur ;
- ↳ **Econome et responsable**, pour que l'habitat soit un acteur positif de la protection de l'environnement et la réduction de l'empreinte carbone ;
- ↳ **Adaptable, flexible et pratique** permettant les évolutions futures des modes de vie et des équipements ;
- ↳ **Intelligent et communicant**, pour faciliter le lien social avec des systèmes domotiques ».

Sources & « Pour aller plus loin » :

- Travaux du Club de l'Amélioration de l'Habitat :
 - [Confort de vie pour tous](#), février 2018
 - [Conférence « MaPrimeAdapt', un an après »](#), mars 2025
 - [Conférence "Adaptation du logement, les solutions innovantes"](#) Salon des Séniors, mars 2025
 - Synthèse sur l'adaptation du logement au vieillissement - Enquête sur les Habitants-Consommateurs propriétaires résidant en maisons individuelles sur l'ensemble des régions françaises, Club de l'Amélioration de l'Habitat, avril 2023
- [L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées](#), Ministère de la Transition écologique et solidaire, mai 2017
- [MaPrimeAdapt', tout savoir sur cette aide et l'adaptation de votre logement](#), Ministère de l'Economie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, janvier 2024
- [Bien chez soi dans un logement adapté](#), Soliha Adapt
- [Adaptation de la France au changement climatique](#), Ministère de la Transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche
- [Présentation des résultats de l'étude réalisée par la filière Silver Économie sur l'adaptation des logements au vieillissement](#), Fédération des ascenseurs, février 2023

Les ressources du **LAB** Cercle Promodul / INEF4

- [Rafraîchissement passif et confort d'été : panorama de solutions pour l'adaptation du bâtiment au changement climatique](#), décembre 2020
- [Confort dans les bâtiments](#), fiche pratiques
- [RénoVigilance : Précautions pour une rénovation énergétique par étape](#), outil numérique