

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie  
Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité  
DGLAN/PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture)

# **TEMPORALITES :**

## **Logement « pour durer » ou « logement durable » ?**

Micro-consultation de recherche

Dirigée par  
Roberta MORELLI

**RAPPORT DE SYNTHÈSE**

Juillet 2015

# TABLE DES MATIERES

## Introduction

Objet d'étude  
Objectifs et résultats attendus  
Hypothèses et méthode

## 1. Temporalités et développement durable : Enjeux et Controverses du logement

### 1.1 Temporalités et développement durable

1.1.1 Développement durable : un concept « sous exploité »  
1.1.2 Temporalités : durabilité vs durée ?

### 1.2 Temporalités et durabilité du logement

1.2.1 Temporalités des modes de production du logement  
1.2.1.1 Le logement en accession à la propriété  
1.2.1.2 Le logement social  
1.2.1.3 L'habitat participatif  
1.2.2 Enjeux et controverses du logement  
1.2.3 Logement « durable » ou logement « pour durer » ?

## 2. Du logement à l'habiter : trois questions temporelles

### 2.1 La question de l'Accès

2.1.1 Accès au logement et statuts d'occupation  
2.1.2 Enjeux des politiques du logement

### 2.2 La question de l'Usage

2.2.1 Conception et modes de vie  
2.2.2 Confort et usage

### 2.3 La question de la Technique

2.3.1 Obsolescence technique et durée de vie  
2.3.2 Réversibilité et permanence du bâti

## 3. Actes de la Journée de débats :

**« Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ? »**

Contenu et objectifs de la journée

Séance 1 : « Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociétales » ? »

Séance 2 : « Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ? »

Séance 3 : « Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ? »

Séance 4 : « Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) techniques » du logement ? »

Conclusions de la journée

## 4. Conclusion

## **Préalable**

L'étude s'inscrit dans le cadre du programme « *Temporalités durables* » – engagé par le PUCA en 2013 – visant à interroger la façon dont les pratiques architecturales, urbaines et territoriales intègrent la notion de développement durable. Si cette notion est par essence temporelle, l'évolution des politiques, des métiers et des savoir-faire associés témoignent de la difficulté à penser le présent en fonction de l'impact des actions à moyen et à long terme. Dans un contexte de crise environnementale et de mutation sociétale, le logement est travaillé, en particulier, par des incitations - voire des contraintes - contradictoires qui infléchissent les logiques culturelles, architecturales et constructives traditionnelles.

La présente étude – suivie au programme de recherche et d'expérimentation du PUCA « *Logement Design pour tous* » – est réalisée dans le cadre de la micro-consultation « *Temporalités : logement « pour durer » ou logement « durable » ?* ». Ce document constitue la synthèse des réflexions développées en préalable à l'organisation de la journée de débats « *Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?* », ainsi que les actes de la même journée déroulée le 15 janvier 2015 à La Défense.

# INTRODUCTION

## i Objet d'étude

Le logement n'a pratiquement jamais cessé d'être un problème social, économique, idéologique et politique, auquel peu de solutions ont pu être apportées de façon satisfaisante et durable.<sup>1</sup> De façon presque cyclique le **logement** est **évoqué en termes de crise** : précarité et ségrégation de l'habitat social, pénurie des logements abordables, réduction de la mobilité résidentielle, taux croissant d'efforts de ménages, crise de l'immobilier ne sont que certains des problèmes qui affligent le logement depuis des années.

Si les tensions dialectiques exprimées par les binômes *équité vs inégalité, enracinement vs expérimentation, innovation vs tradition* influencent depuis toujours l'évolution de nos sociétés et de nos modes d'habiter, on peut pourtant se demander – comme faisait François Ascher en 1995 – si « *les difficultés rencontrées de nos jours dans ce domaine sont-elles vraiment nouvelles, différentes, plus graves* »<sup>2</sup>. Si la « question du logement » est permanente, c'est vrai qu'elle « *a pris de formes tantôt endémiques, tantôt plus générales et plus aiguës, en particulier lors des crises économiques et des grandes mutations territoriales* ». <sup>3</sup> Identifier les formes et évaluer les différentes causes de la crise du logement actuelle n'est certainement pas aisé, mais nécessaire pour mieux comprendre et mieux agir.

Face à l'incidence rapide et croissante du phénomène de l'urbanisation, le logement concentre aujourd'hui de nouveaux enjeux liés à la fragilisation des systèmes des relations sociales et familiales, à l'éclatement des modes de production et des systèmes de mobilité et aux crises économique et énergétique les plus récentes. L'interdépendance et l'incertitude croissantes d'un plus grand nombre de facteurs concernant la vie individuelle et collective modifie notre façon de vivre et de percevoir des problématiques qui apparaissent de plus en plus contradictoires au sein des fonctions de bâtir et d'habiter : réduction de l'impact environnemental du bâti, introduction de techniques de plus en plus complexes de recherche d'efficacité énergétique, progression de l'exigence du niveau de confort, modification des modes d'exercice du travail et nouveaux modes de vie s'alimentent mutuellement contribuant à faire du logement un produit de plus en plus difficile à appréhender dans la *durée*.

Face à ce constat, on peut (et on doit) se demander comment l'introduction généralisée de la notion de **développement durable** interroge la manière de penser les pratiques – professionnelles et d'usage – mais aussi les politiques du logement. Modes de vie, mais aussi systèmes de conception, de production et de financement du logement sont appelés en cause, face à la recomposition des **temporalités** du contexte social, économique et environnemental contemporain.

Si le « **logement pour durer** » s'inscrit dans les références et le contexte culturels marqués par la recherche de la pérennité, expression d'un désir d'éternité, il est également tributaire des modes techniques de construction. Pour sa part, le « **logement durable** » fait référence à la capacité d'adaptation en continu d'un logement (à la

---

<sup>1</sup> Ascher F. (coord.), « *Le logement en questions* », Editions de l'Aube, 1995

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

géométrie variable des ménages, à l'impératif travail/mobilité, aux enjeux environnementaux...). Ces deux visions sont-elles en conflits ? Est-ce que la notion de « durée » est aujourd'hui perçue dans un rapport dichotomique par rapport à celle de « durable » ? En quoi ces deux notions peuvent/pourraient établir un rapport dialogique qui contribue/rait à modifier les fonctions de bâtir et d'habiter ?

Ces questionnements constituent le cœur de la présente étude, qui vise à **explorer dans quelle mesure le concept de développement durable infléchit les pratiques culturelles, architecturales et constructives du logement**. La prise en compte de la **notion de temporalités** devient alors une clé de lecture essentielle pour supporter cette investigation et pour **contribuer à saisir les raisons et les effets des logiques politiques et financières, des dynamiques sociétales et des pratiques architecturales et constructives contemporaines**.

## ii Objectifs et résultats attendus

De manière générale, cette étude essaie de répondre aux deux questions suivantes :

- ça *représente* quoi le logement aujourd'hui ?
- ça *signifie* quoi d'habiter à nos jours ?

Ne prétendant pas de donner des réponses exhaustives à ces questionnements – liés à des interprétations d'ordre aussi philosophique, moral et anthropologique – la présente analyse voudrait éclairer certains des enjeux qui concernent, à la fois, l'évolution des conditions d'accès au logement et des modes de production, les modes de vie et les logiques de conception, ainsi que l'impact des choix constructifs sur la durée de vie et l'environnement.

La prise en compte d'une perspective d'intégration des ressources et des contraintes et d'adaptation de logiques et d'exigences qui apparaissent en évolution permanente se révèle donc nécessaire pour saisir les articulations (ou absences d'articulations) entre les systèmes de conception, production et gestion du logement. **Donner place à une réflexivité partagée et solliciter l'intégration des évolutions, ainsi que des contradictions, du logement représentent l'objectif central de l'étude.**

La complexité des logiques, des pratiques et des politiques analysées nous conduit à focaliser l'attention sur le contexte français et à ouvrir enfin des pistes de réflexion qui peuvent être élargies à un cadre géographique plus vaste. Les problématiques du logement apparaissent, en effet, de plus en plus interdépendantes et communes et rendent l'exercice de la comparaison internationale moins intéressant.

Les résultats attendus – dont ce rapport fait partie – sont ainsi les suivants :

1. définition d'un **état des lieux** du logement, issu de l'analyse de ressources bibliographiques, mais aussi des pratiques professionnelles contemporaines ;
2. organisation d'une **journée de débats**, permettant d'approfondir, confronter et mettre en discussion l'évolution des modes de production, financement, conception et gestion du logement, au regard de l'évolution des temporalités des modes de vie, des usages et du contexte socio-économique et environnemental actuel.

### iii Hypothèses et méthode

Les hypothèses de cette étude sont doubles.

D'une part, ce qui était considéré « le » problème du logement s'est transformé en plusieurs et différentes problématiques de l'habiter. La transformation des relations sociales et la fragilisation des liens familiaux, le changement des systèmes de production et de la mobilité, mais aussi l'évolution des logiques économiques, l'accroissement des disparités sociales, l'évolution des innovations technologiques et la nécessité de réduire l'impact de l'homme sur l'environnement sont perçus de manière de plus en plus fragmentée au sein de nos sociétés. La fragmentation de ces enjeux – qui correspond aussi à la multiplication des acteurs impliqués et des logiques correspondantes – aurait des conséquences sur la manière d'analyser, d'appréhender et de résoudre les questions problématiques qui touchent au logement et plus globalement aux modes d'habiter.

D'autre part, si le logement était surtout le produit d'une revendication/conquête sociale et les typologies et les techniques constructives marquaient l'appartenance à des classes sociales précises, aujourd'hui il devient plutôt un « instrument » pour habiter, qui doit garantir les conditions d'une vie digne même en dehors de l'espace habité (accès au travail, au réseau des relations sociales et à l'espace public environnant). Dans une époque où les logiques de la chaîne du logement semblent se standardiser de plus en plus, la diversification des modèles d'habitat se ferait plus au niveau des statuts d'occupation et des modes d'appropriation des espaces, que des modes de production et de construction du logement.

Ces deux hypothèses - qui renvoient aux deux questions générales énoncées avant - concernent à la fois les *acteurs* (politiques, professionnels, économiques, industriels) impliqués dans la production du logement et les *usagers*, concernés dans son appropriation et son maintien. A chacune de ces deux dimensions correspondent des enjeux, mais aussi des contradictions, multiples.

D'une part il s'agit de : la difficulté des politiques de répondre efficacement aux exigences d'une population toujours plus éclatée ; la fragmentation des compétences des concepteurs appelés à satisfaire des exigences de performance croissantes ; la multiplication de l'offre commerciale de produits soutenant la mise en place de solutions standardisées et au même temps personnalisables ; la tendance des acteurs économiques à défendre des intérêts spécifiques et particuliers ; enfin le caractère hétérogène des acteurs intermédiaires permettant un accès au logement à prix réduit.

D'autre part il s'agit de : la « géométrie variable » des ménages ; la transformation des trajectoires résidentielles ; l'utilisation de nouvelles technologies ; l'accroissement d'exigences de confort, de qualité et de sécurité ; le besoin d'espaces flexibles ; la nécessité de protéger la sphère individuelle ; la formation d'un savoir-habiter ; enfin le besoin de participer activement au choix concernant la sphère collective.

Concernant plusieurs thèmes complexes et interdépendants, la dichotomie entre « logement pour durer » et « logement durable », que l'appel PUCA questionne, fait émerger des enjeux qui peuvent être saisis par la notion de *temporalités*. Par ce prisme on peut ainsi mieux comprendre les raisons et les effets des aspects contradictoires associés.

L'identification des enjeux communs au logement tient à la sélection et à l'interprétation des recherches, des débats et des expériences contemporaines sur le sujet. Tant dans la construction de l'état des lieux, que dans l'organisation de la journée de débats, il s'agit de faire émerger ces enjeux et confronter l'évolution des logiques de divers acteurs impliqués (professionnels, élus, institutionnels) et des pratiques des habitants, mais aussi de contribuer à saisir les perspectives d'évolution future du logement.

L'analyse parallèle des ressources bibliographiques et des pratiques courantes doit permettre de mieux comprendre l'éclatement des problématiques du logement et de saisir les interactions correspondantes avec l'évolution des temporalités des modes de vie, des usages et du contexte social, économique et environnemental contemporain.

La constitution du présent état des lieux doit ainsi contribuer à construire la journée de débats « *Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?* », organisée en collaboration avec le PUCA. En focalisant l'attention sur certaines des questions cruciales du logement qui peuvent être interrogées par la notion de temporalités, il s'agit de contribuer à améliorer la compréhension des dynamiques actuelles et à inciter l'expérimentation de nouveaux modes d'action, à travers l'identification des facteurs qui concourent à l'innovation autant qu'au blocage des processus en cours. Porter le regard sur les processus et les acteurs du logement est fondamental pour contribuer à déconstruire les mécanismes, juger de la qualité et de la pertinence des prestations et ajuster les réglementations et les procédures.

# 1. TEMPORALITES ET DEVELOPPEMENT DURABLE : ENJEUX ET CONTROVERSES DU LOGEMENT

## 1.1 Temporalités et développement durable

### 1.1.1 Développement durable : un concept « sous exploité »

La diffusion des références au développement durable se poursuit ces dernières années dans les sphères de la politique, des médias, des entreprises, mais aussi de la recherche et de l'enseignement. Avec la multiplication de ces références, les critiques qui accompagnent ce concept depuis son origine s'accroissent<sup>4</sup>, comme le décrit à plusieurs reprises Jacques Theys<sup>5</sup> dans ses récents articles : « *Le changement de contexte n'a fait qu'accentuer le malaise qui, depuis les années 1980, a toujours caractérisé l'emploi de ces deux mots « développement durable ». Démonétisée pour les uns – à force d'avoir été abusivement utilisée ; politiquement inefficace ou même nuisible pour les autres ; l'expression semble avoir fait son temps (...) Vingt ou vingt-cinq ans après le rapport Brundtland, on est donc pour ce concept à un tournant qui ne met pas seulement en jeu sa crédibilité mais sans doute, en substance, sa « survie » elle-même* »<sup>6</sup>.

Face au désenchantement lié à l'usage abusif des termes « développement durable » et aux résultats insatisfaisants auxquels ils ont conduit, il faut alors comprendre les raisons de cette désaffection et s'interroger sur ce qui fait la spécificité de ce concept.

Dans un contexte profondément différent de celui des années 1980, la crise de 2007-2008, l'échec de plusieurs conférences internationales, les évaluations négatives faites sur presque trente ans de pratique, n'expliquent pas tout, à elles seules. Comme soutient Theys, il y a « *des raisons plus internes liées à la crédibilité du concept lui-même, et à son positionnement par rapport à d'autres apparus plus récemment – comme « l'économie verte », la « décroissance » ou « la transition écologique* »<sup>7</sup>. Ces raisons sont associées d'abord à l'ambiguïté de la notion de développement durable, qui depuis l'origine, a été constitutive de l'émergence du concept<sup>8</sup>. En focalisant l'attention sur la seule dimension politique et idéologique, Theys, déjà en 2004, distingue au moins six conceptions totalement différentes du développement durable (Theys, du Tertre, Rauschmayer, 2010). Beaucoup d'autres auteurs - dont Edwin Zaccai, qui en 2002 parle à ce propos « d'illusion motrice » - pensent que cette ambiguïté est à l'origine tant de l'attractivité - et souvent de la manipulation tactique - que de la recomposition d'intérêts divergents et des compromis pragmatiques autour d'une culture commune minimale (« les trois piliers », les stratégies gagnant-gagnant, l'environnement...).

---

<sup>4</sup> Edwin Zaccai, « Développement durable et disciplines scientifiques », *Nature, Sciences, Sociétés* [En ligne], n°5 | 2007

<sup>5</sup> Jacques Theys est enseignant à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, ancien responsable de la prospective au Ministère du développement durable et ancien directeur scientifique de l'Institut Français de l'Environnement

<sup>6</sup> Jacques Theys, « *Le développement durable face à sa crise : un concept menacé, sous-exploité ou dépassé ?* », publié dans *Développement durable et territoires* [En ligne], vol. 5, n°1 | Février 2014

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Dans le même article Jacques Theys parle d'une « *ambiguïté dans la signification des termes (durabilité ou soutenabilité ?) et dans leur assemblage (un « oxymore ») ; ambiguïté dans l'origine historique (le rapport Brundtland ou bien avant...)* ; *ambiguïté des définitions (plus d'une centaine); confusion ou pas avec l'environnement; ambiguïté, surtout, dans les objectifs politiques ou écologiques et dans les relations au marché ou au capitalisme mondialisé* ».



Dans un contexte aujourd'hui très différent de crise économique et de désenchantement sur la gouvernance mondiale ou européenne, **le développement durable fait l'objet de plusieurs critiques** : il s'agit de critiques sémantiques, concernant les contradictions discursives du concept, de critiques qui portent sur les usages politiques et idéologiques de l'expression utilisée, de critiques scientifiques, fondées sur un rapport au mot « environnement » trop normatif et voué au marketing, pour finir avec de critiques pragmatiques, basées sur des « *évaluations a posteriori montrant un grand décalage entre les espoirs mis dans le développement durable et les résultats réellement atteints – décalage dont on ne peut dire s'il est dû à des objectifs trop vagues ou à des moyens mal adaptés ou insuffisamment mobilisés* »<sup>9</sup>.

Toutes ces critiques témoignent des contradictions, des fragmentations politiques et scientifiques et souvent du caractère non-opératoire du concept de « développement durable ». Si - comme a soutenu pour la première fois Theys à l'occasion du lancement du programme « Villes et territoires durables » du PUCA et du Ministère de l'écologie en 2004 - **le développement durable est « un concept sous-exploité »** (Theys, 2004 ; Theys, 2008), **quelles sont alors les potentialités qui n'ont pas été saisies après presque trente ans de son apparition ?** Pour répondre à cette question complexe et pour que le développement durable ne soit pas réduit à la seule dimension environnementale, il est nécessaire de rappeler les caractéristiques spécifiques du concept, pas toujours perçues dans leur globalité et dans toute leur richesse. Ces caractères sont identifiés par le même auteur autour des finalités suivantes :

- construire des **stratégies de développement globale et à long terme** dans les trois dimensions économique, sociale et écologique ;
- donner la priorité **aux ressources et aux générations futures**, mais aussi, plus largement, à la prévention des ruptures économiques ou sociales majeures ;
- articuler une **dimension multi-échelle**, avec des formes originales de relations entre global et local ;
- accorder, dans ces stratégies, une **place spécifique aux besoins essentiels des populations ou des territoires les plus pauvres** ou les plus vulnérables ;
- **intégrer les trois dimensions** (économique, sociale et écologique) sans les réduire à un simple collage de composantes, mais dans une perspective intégrée de développement.

Comme avait déjà remarqué Roberto Camagni en 1998, l'ensemble de ces objectifs impliquent de « *passer de la rentabilité économique à court terme à une productivité globale à long terme (incluant les trois facteurs valeur ajoutée, emploi, ressources) ; de la recherche de l'égalité dans l'allocation des droits sociaux à une « efficacité distributive » et à une conception élargie du bien-être et de la richesse ; et enfin, de la stricte conservation écologique à une équité environnementale ou écologique intra ou intergénérationnelle* »<sup>10</sup>. Cette acception du développement durable s'écarte fortement de la conception affirmée au cours des trente dernières années : d'abord elle élargit les préoccupations environnementales aux notions de *risque* et/ou de *vulnérabilité* des

---

<sup>9</sup> Jacques Theys, « *Le développement durable face à sa crise : un concept menacé, sous-exploité ou dépassé ?* », publié dans *Développement durable et territoires* [En ligne], vol. 5, n°1 | Février 2014

<sup>10</sup> Ibid.

systèmes sociaux ou économiques ; deuxièmement elle sollicite un principe de hiérarchisation des objectifs de l'action, capable de **donner la priorité au long terme sur le court terme**, ainsi qu'au global sur le local. Si, comme soutient encore Theys, le concept de développement durable a été « sous-exploité », c'est parce que « *les questions de temporalités, d'articulation avec le social ou avec les risques économiques, d'interrelations entre territoires et plus globalement de stratégies de développement, n'ont pas reçu l'attention qu'ils auraient dû avoir* »<sup>11</sup> .

L'apparition d'expressions comme « résilience », « transition écologique », « économie verte » ou « économie circulaire » témoigne du désenchantement auquel on fait ici référence. Au même temps, chacun de ces nouveaux termes ne représente qu'un aspect du développement durable, n'ayant pas la même capacité à constituer une langue commune et à mettre en tension autant d'objectifs, de dimensions et de mondes différents (Theys, 2009). Le **concept de développement durable apparaît donc indépassable** pour « *son aptitude à mettre en connexion non seulement les finalités du développement, mais aussi les territoires et les générations, et par son souci de stratégies praticables. (...) Constaté qu'une première forme est dépassée, ne veut donc pas nécessairement dire souhaiter ou accélérer sa désuétude, mais plutôt en imaginer une seconde étape* »<sup>12</sup>. Pour entrer dans cette deuxième phase, Theys nous indique des conditions complémentaires à atteindre, référées en particulier à la nécessité de :

- revenir à la conception multidimensionnelle du rapport Brundtland ;
- réactualiser le concept en fonction du contexte politique et économique actuel ;
- accorder une attention centrale aux questions de « gouvernance multi échelle » et surtout mieux articuler développement durable et mondialisation (Theys, 2013 ; Zuindeau, 2012) ;
- investir massivement dans la question des **temporalités** de l'action, des dynamiques écologiques, des inerties, des irréversibilités et des « cycles de vie » de l'innovation ou des politiques publiques.

Ces propositions, qui méritent d'être approfondies dans le cadre d'autres analyses spécifiques sur le développement durable, n'empêcheront évidemment pas de mettre fin ni à l'ambiguïté, ni aux déceptions, ni aux usages abusifs et manipulateurs du concept (Theys, 2009). Cependant, elles nous permettent d'attirer l'attention sur un aspect fondamental que la présente étude veut faire émerger, concernant la relation que la notion de **temporalités** peut (et doit) entretenir avec le concept de développement durable. Si ce dernier a un caractère par essence temporel, l'évolution des métiers, des savoirs faire et des politiques liés aux pratiques architecturales et urbaines courantes témoignent de la difficulté à penser le présent en fonction de l'impact des actions sur le moyen et le long terme. Ce constat nous pousse à **focaliser l'attention sur la notion de temporalités, afin de contribuer à une réactualisation conceptuelle du développement durable et à son inscription dans un contexte opérationnel renouvelé des pratiques architecturales et urbaines contemporaines.**

---

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Ibid.

### 1.1.2 Temporalités : durabilité vs durée ?

La notion de *temporalité* - qui, de manière imprécise, indique le « *caractère de ce qui existe dans le temps* » - est utilisée dans des contextes conceptuels et culturels différents. Si son acception varie en fonction de son utilisation, on peut constater, de manière univoque, un usage accru du terme depuis les années 1990, en liaison avec l'apparition du concept de développement durable. Sans avoir établi un rapport spécifique avec ce concept, la notion de *temporalité* a assumé une place de plus en plus importante, tant dans les débats sociopolitiques que dans le monde scientifique contemporains, pour deux raisons intimement liées.

D'une part, ce sont les **processus d'accélération sociale** des sociétés occidentales contemporaines – et donc l'augmentation du rythme de vie ainsi que l'accélération des processus de transformation économique, sociale et technologique – à placer le temps au cœur des actions et des réflexions contemporaines. Amorcée depuis la première révolution industrielle, cette accélération est devenue désormais globale, avec la diffusion massive des nouvelles technologies de l'information et de la communication. Aux nouvelles possibilités offertes par la technologie, se superpose ainsi un manque croissant de temps. Cette condition paradoxale, qui tend à privilégier la vitesse et à renforcer l'hégémonie du « temps réel », a des retombées directes sur la représentation d'un futur qui tend à s'écraser ou à devenir évanescent (Leccardi, 2011). Comme dit Carmen Leccardi « *le futur se replie sur le présent, il en est absorbé et s'use avant même d'avoir pu être effectivement conçu. Le présent, à son tour, devient « tout ce qui existe » (Harvey, 1989, p. 290). À l'intérieur des cadres temporels de la compression spatiotemporelle, il apparaît comme la seule dimension temporelle disponible pour la définition des choix, un véritable horizon existentiel qui inclut et remplace le futur et le passé* »<sup>13</sup>. Face à cette recomposition des rythmes socio-économiques et des modes de vie contemporains, on comprend pourquoi la notion de *temporalité* devient centrale dans les débats et les recherches scientifiques les plus récentes, étant liée tant à la représentation qu'aux mécanismes de pouvoirs des sociétés contemporaines.

D'autre part, c'est la notion de **durabilité** – qui réinterprète dans la culture francophone la version anglaise de « soutenabilité » – à révéler la façon dont la dimension temporelle est envisagée par nos sociétés. Dans le cadre de la définition du développement durable, le temps est l'un des facteurs essentiels à prendre en compte, dans la mesure où l'action de l'homme se doit se projeter dans la *durée*. Malgré l'ambiguïté du concept – à laquelle on a fait référence avant – le développement durable trace une perspective temporelle qui interroge les impacts des actions anthropiques. Dans ce concept, qui renvoie systématiquement à la question du renouvellement des ressources, le temps devient une ressource « non renouvelable » fondamentale, qui touche aux mutations des modes de vie, de système de production et de communication. De plus, l'évolution des échelles spatio-temporelles induite par l'accroissement de la complexité et des incertitudes, interroge l'activité humaine, non plus de manière statique et linéaire, mais de manière dynamique et cyclique, en s'appuyant, en particulier, sur l'idée d'un métabolisme « éco-cyclique » (Coutard, 2009), basé sur la recherche d'une circularité plus importante dans la gestion des ressources, des économies et des services.

---

<sup>13</sup> Carmen Leccardi, « *Accélération du temps, crise du futur, crise de la politique* », *Temporalités* [en ligne], n°13, 2011

Cependant, même si le concept de développement durable est rentré dans le langage commun, il n'a pas modifié de manière concrète notre façon de supporter ce type de perspective. Face aux enjeux environnementaux, sociétaux et économiques récents et à l'accélération de leurs impacts sur nos sociétés, la notion de *temporalité* devient cruciale pour réinterroger les potentialités du développement durable, mais surtout pour permettre de passer d'une approche purement analytique, à une approche plus systémique.

La notion de *temporalité* est intéressante, en effet, non pas en dépit de son imprécision mais en vertu de cette imprécision elle-même et du **sens polysémique** qui permet d'interroger des approches plurielles et multidisciplinaires. Voulant interroger la manière dont les pratiques architecturales et urbaines s'emparent du concept de développement durable, le programme PUCA auquel se réfère cette étude nous amène à utiliser ce terme au pluriel - en parlant donc de **temporalités** - afin de questionner, en particulier, les processus, les résultats et les acteurs impliqués dans la chaîne du logement. D'une part, la notion de *temporalités* est abstraite et renvoie aux relations complexes touchant au logement et plus globalement à la dimension de l'habiter. D'autre part, elle peut faire émerger le rapport pragmatique que chaque espace, chaque forme, chaque matière peut instaurer avec le temps.

**Comment alors la notion de temporalités réinterroge le concept de développement durable ?** Dans le logement ce questionnement nous amène à préciser, ou tenter de discerner, s'il existe une dichotomie entre les termes « **durée** » et « **durabilité** ».

Dans le secteur du bâtiment, la notion de **durée de vie** renvoie aux mécanismes de vieillissement et d'obsolescence des édifices. Comme pour la durée de vie de tout produit, ces phénomènes sont en partie subjectifs, dans la mesure où la durée effective d'utilisation du produit dépend du comportement de ses utilisateurs. La notion de durée de vie, comme on verra par la suite, concerne l'analyse de la valeur, visant la stricte satisfaction du besoin du consommateur et donc dépendant des causes non purement techniques. Face à la réduction de la durée de renouvellement de certains produits - comme les téléphones mobiles ou les appareils électroménagers, juste à titre d'exemple - certains parlent d'*obsolescence programmée*, c'est-à-dire d'une programmation de la fin de la vie d'un produit, lors de la phase de sa conception ou de sa réalisation. D'autres - visant au développement du marché - associent le phénomène de l'obsolescence à la création de nouveaux besoins, en s'appuyant sur l'argument de l'innovation technologique. Comme on verra par la suite, la durée de vie « technique » du bâtiment est calculée à l'aide d'outils d'évaluation basés sur une démarche purement analytique, qui s'éloigne d'une démarche systémique et holistique et qui s'appuie sur l'évaluation théorique de la durée de vie des matériaux et des produits composants. Depuis son apparition, dans les années 1990, cette démarche, n'a pourtant pas permis d'augmenter la durée du renouvellement des produits et des bâtiments : au contraire, on se retrouve dans la condition paradoxale où, la prise en compte de la durée de vie est accompagnée par la fragmentation des démarches analytiques correspondantes et par la réduction de la durée d'utilisation des produits et des bâtiments.

La notion de **durabilité**, de son côté, représente la capacité intrinsèque d'un produit à durer, c'est-à-dire son espérance de vie. Cette acception française est associée, non pas sans ambiguïté, à l'idée de pérennité. Le terme de durable implique en effet la notion de

durée, dans un sens réduit à la capacité de faire durer une forme de développement de nos sociétés, alors que la soutenabilité - dans son acception originale - viserait à une vision plus globale de redistribution des richesses, ainsi que de protection des capitaux sociaux et naturels. Dans le secteur du bâtiment, la demande institutionnelle de durabilité révèle toute cette ambigüité, s'exprimant sous deux formes contradictoires : d'une part, les discours des organismes publics et professionnels prônent pour la réduction de l'impact des actions anthropiques sur l'environnement et pour une conception intégrée et flexible des bâtiments et des infrastructures ; d'autre part, dans les pratiques, ces exigences se traduisent par des outils d'analyse et des modèles d'évaluation de performances spécifiques, qui limitent les potentialités d'action des discours. Pour mieux éclairer cet aspect on peut citer, juste à titre d'exemple, les labels énergétiques qui, visant à réduire la seule consommation énergétique d'exploitation, négligent l'impact de l'énergie grise induit par la construction et le bilan carbone globale associé. Plus globalement, dans le secteur du bâtiment, on peut constater non seulement que la notion de durabilité est limitée aux exigences de performance énergétique environnementale, mais que dans les pratiques elle n'est pratiquement jamais abordée de manière systémique. Ainsi, si le niveau de performance énergétique accrue<sup>14</sup> n'est jamais inscrit dans un bilan global, l'analyse de la durée de vie d'un bâtiment englobe rarement les prix éventuels d'un surinvestissement ou d'un surdimensionnement du produit, et donc le coût d'opportunité qui en résulte.

Si l'introduction de la notion de *durée de vie* n'a pas été accompagnée par une augmentation de la durée d'utilisation des produits et/ou des bâtiments, la notion de durabilité n'as pas su intégrer une démarche globale prenant en compte les temporalités multiples associées. Ces paradoxes nous amène à utiliser la notion de temporalités, afin d'interroger le concept de développement durable (ou mieux « soutenable ») et dégager les contradictions qui sont intrinsèques aux concepts associés.

Si le programme du PUCA auquel se réfère cette étude - « *Temporalités : logement « durable » ou logement « pour durer » ?* » met en quelque sorte la durabilité en opposition avec la notion de durée, on veut élargir cette approche, en faisant émerger les limites et les similitudes des deux démarches. Loin de donner une nouvelle définition de « logement durable », on veut ici saisir les questions transversales que les notions de *durabilité* et de *durée* peuvent alors solliciter mutuellement. Comment favoriser une démarche systémique capable d'intégrer les défis du développement durable, face à la recomposition des temporalités des usages et des contextes socio-économiques contemporains ? Quels sont les acteurs interpellés ? Quels sont les impacts envisagés ? Ces questionnements induisent une réflexion, qui ne se veut certainement pas ici exhaustive, mais qui veut contribuer tant au renouvellement des débats, qu'au décroisement des approches qui touchent à la chaîne du logement.

---

<sup>14</sup> Malgré l'évolution rapide des solutions architecturales et techniques en matière de consommations énergétiques, les résultats ne sont pas toujours à la hauteur des attentes, étant les écarts entre consommations estimées et consommations réelles encore trop importants.

## 1.2 Temporalités et durabilité du logement

### 1.2.1 Temporalités des modes de production du logement

Le logement constitue un thème crucial de l'actualité sociale, économique et politique contemporaine. Si, comme disait François Ascher, « *le logement n'a pratiquement jamais cessé d'être un problème social, économique, idéologique, politique, auquel peu de solutions ont pu être apportées de façon satisfaisante et durable* »<sup>1</sup>, c'est vrai qu'il continue à être perçu comme étant en crise permanent (Gilli, 2011). Logement cher, mal-logement et crise immobilière constituent les effets visibles des disfonctionnements des politiques et des marchés qui règlent l'accession et la production du logement. Malgré cette perception constante - qui depuis un siècle ne cesse pas de toucher nos sociétés - les enjeux contemporains auxquels sont confrontés les acteurs publics et privés semblent renouvelés par des nouveaux défis et des nouvelles échelles spatio-temporelles de l'action anthropique. L'introduction du concept de développement durable et la mutation des modes de vie, des systèmes de production et de communication modifie notre rapport au temps et à l'espace, induisant d'une part une contraction des actions dans la durée et des nouvelles injonctions de performance et, d'autre part, une appropriation plus fragmentée de l'espace habité et un accroissement des inégalités de patrimoine.

Dans un contexte de crise et de mutation sociétale, le logement est travaillé par des incitations/contradictions qui semblent infléchir les logiques culturelles, architecturales et constructives traditionnelles : nouveaux modes de vie et innovations techniques s'alimentent mutuellement en contribuant à faire du **logement un objet de plus en plus difficile à appréhender dans la durée**. Quels sont alors les leviers sur lesquels la production et la conception du logement s'appuient pour relever les défis du développement durable ? Quels sont les acteurs qui s'emparent de ces défis ? Quels sont les objectifs et quels sont les résultats des démarches mises en place ?

Pour tenter de répondre à ces questionnements, on veut ici analyser la façon dont l'évolution des temporalités des modes de vie et des systèmes de production modifient (ou pas) les modes de production du logement et interroger les effets des processus correspondants. Pour organiser notre réflexion, nous faisons d'abord référence aux hypothèses formulées dans l'introduction de la présente étude, et donc à :

- l'éclatement de la « question » ou du « problème du logement » en **différentes « questions de l'habiter »** référées aux transformations sociales, économiques et technologiques récentes ;
- à la modification de la représentation du logement devenu plus un « **instrument pour habiter** » qu'un produit de revendication sociale, en raison de la diversification des modèles d'habitat et des modes d'appropriation des divers espaces habités.

Afin de vérifier ces hypothèses et saisir les interactions complexes qui en découlent, on veut focaliser l'attention sur les principaux dispositifs sur lesquels les français s'appuient pour se loger : l'accession à la propriété et le logement social, mais aussi l'habitat participatif, qui connaît un nouveau regain d'intérêt en France.

---

<sup>1</sup> François Ascher, « *Le logement en questions* », Editions de l'Aube (essai), 1995

Cette analyse, qui vise à faire émerger la manière dont la dimension temporelle peut (et doit) interroger l'évolution des mécanismes d'accès au logement, nous permettra d'identifier des enjeux et des controverses du logement et de réinterroger le sens du « logement durable ». Les réflexions issues de cet état des lieux permettent d'identifier des questionnements thématiques qui interrogent le logement sous le prisme des temporalités. Loin de constituer des réponses aux problématiques soulevées, les approfondissements qui suivent – dans la deuxième partie du rapport – constituent le support de la journée de débats « *Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?* » organisée, en collaboration avec le PUCA, dans le cadre de cette même étude.

### **1.2.1.1 Le logement en accession à la propriété**

En France l'accession à la propriété est favorisée par les politiques du logement depuis les années 1950-60. Envisagée comme une condition de stabilité sociale, comme un levier du secteur du bâtiment, mais aussi comme une mesure moins onéreuse pour l'Etat en matière de logement – étant les aides à l'accession moins élevées que les aides locatifs – la propriété, devient, avec les grands ensembles, la solution privilégiée des politiques publiques, à partir de l'après-guerre. Les réformes du crédit bancaire et les lois favorisant l'accession à la propriété (en particulier la loi du 1977) permettent à un nombre croissant de français de devenir propriétaires : cela permet de passer ainsi de 35% de propriétaires en 1954, à presque 58% en 2014, avec des taux de croissance plus ou moins marqués selon les périodes considérées. Pour approfondir l'analyse historique de ce phénomène on peut se référer, entre autres, à l'analyse que Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé ont faite sur les effets de la politique du logement favorisant l'accession à la propriété sur l'évolution du taux de propriétaires<sup>2</sup>. Afin d'analyser ce mode de production en s'appuyant sur la notion de temporalités, on veut mettre en évidence en quoi la mutation des conditions socio-économiques contemporaines influencent l'évolution de l'accession à la propriété, au niveau des trajectoires résidentielles des ménages, mais aussi des acteurs et des métiers impliqués.

Investie d'une forte valeur symbolique et idéologique, l'accession à la propriété, selon l'Enquête Logement 2014 de l'INSEE, continue à être envisagée comme une aspiration importante des français. La propriété répond au besoin de sécurité et de promotion sociale et d'autre part elle est considérée comme un moyen pour se constituer un patrimoine et/ou un complément de la retraite (Bosvieux, 2005 ; Le Bayon, Levasseur, Madec, 2014). Même si, à différence d'autres pays européens, la France maintient un bon équilibre entre les statuts d'occupation propriétaire/locataire (grâce à une bonne proportion du parc locatif social), cela explique pourquoi près de six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part ne cesse pas de croître depuis les années 1980 jusqu'en 2010, mais elle est stable ces dernières années, comme on peut voir dans le tableau publié par l'INSEE en 2014 (tableau 1).

---

<sup>2</sup> Catherine Bonvalet et Arnaud Bringé, « *Les effets de la politique du logement sur l'évolution du taux de propriétaires en France* », Revue européenne des sciences sociales [En ligne], 51-1 | 2013

	1984	1994	2004	2008	2009	2010	2011	2012 <sup>1</sup>	2013 <sup>1</sup>	2014 <sup>1</sup>
<b>Propriétaires</b>	<b>51,9</b>	<b>54,8</b>	<b>56,6</b>	<b>57,5</b>	<b>57,6</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>	<b>57,7</b>
Propriétaires sans charge de remboursement <sup>2</sup>	27,6	31,6	36,2	38,4	38,9	39,3	39,6	40,0	40,3	40,7
Accédants	24,2	23,2	20,4	19,1	18,7	18,4	18,1	17,7	17,4	17,1
<b>Locataires</b>	<b>40,2</b>	<b>39,5</b>	<b>39,4</b>	<b>39,1</b>	<b>39,0</b>	<b>39,1</b>	<b>39,1</b>	<b>39,2</b>	<b>39,2</b>	<b>39,3</b>
Secteur social	14,8	17,6	17,6	17,4	17,3	17,3	17,4	17,4	17,4	17,4
Secteur privé	25,5	22,0	21,8	21,7	21,7	21,7	21,8	21,8	21,8	21,9
<b>Autres<sup>3</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>5,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tableau 1 : Répartition par filière d'occupation des résidences principales  
Source : INSEE, 2014

Pour accéder à la propriété, les ménages recourent au crédit dans une proportion de 85 % et notamment s'ils sont primo-acquéreurs (95,8 %, entre 2002 et 2006). En effet, malgré les fortes hausses des prix dans l'immobilier, l'augmentation globale du nombre d'acquéreurs et d'accédants<sup>3</sup> à la propriété pendant les années 2000 est due, selon François Cousin, au développement du crédit. Grâce à l'allongement de la durée des prêts et à la baisse des taux d'intérêt réels, amorcée en 1993, l'évolution des conditions de financement a été globalement favorable à la solvabilité des ménages (Cousin, 2014).

Cependant l'effet de ces mesures, particulièrement important autour de 2002, s'est dégradé plus récemment à cause de la forte progression des prix. Ce phénomène complexe, qui en France, semble dépendre plus de l'insuffisance de l'offre globale que de la seule spéculation immobilière, provoque des conséquences socio-économiques et environnementales importantes : exclusion d'une partie croissante de la population de l'accès à la propriété, croissance urbaine non maîtrisée et disparités géographiques accrues, en raison de la forte sélectivité des modèles d'attractivité résidentiels des villes (Cousin, 2014). Ces conséquences ont un impact sur la capacité à relever les défis du développement durable, du point de vue social, économique et environnemental.

Selon l'analyse de Pierrette Briant (INSEE), en France l'augmentation globale du taux de propriétaires se doit essentiellement à l'augmentation des acquisitions dans les zones rurales, mais elle est aussi réalisée au prix d'une plus grande sélectivité des accédants et d'un allongement de la durée des prêts, favorisé par la baisse des taux d'intérêt (Briant, 2010).

Comme le montrent les Enquêtes Logement du 2006 et 2014, depuis les dix dernières années l'accession à la propriété tend à se développer dans les zones rurales - éloignées ou périurbaines - et à concerner une partie moins importante des ménages à faibles ressources, même si l'allongement des durées de prêt bénéficie aux jeunes ménages accédants. Cela a des conséquences directes, d'abord, sur l'étalement urbain et sur le prix d'achat moyen en milieu rural - qui augmente comme dans les zones denses - et deuxièmement sur une forme d'inégalité (et souvent de ségrégation) sociale accrue.

Si depuis longtemps l'absence d'apport personnel rend difficile l'achat d'un logement à une bonne partie des français, cette difficulté semble plus importante ces dernières

<sup>3</sup> Propriétaires qui doivent rembourser encore un emprunt pour l'acquisition de leur logement.



années. Comme nous rappellent Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur et Pierre Madec, d'après la dernière enquête CREDOC (Babès, Bigot, Hoibian, 2012), 31% des ménages à bas revenus sont propriétaires en 2010 alors qu'ils étaient 51% en 1990 ; de plus 62% des accédants sont des couples biactifs, contre 35% en 1990<sup>4</sup>. Malgré une croissance régulière du taux de propriétaires, depuis le début des années 2000, l'écart entre les classes supérieures ou moyennes et les ouvriers ou employés apparaît encore plus marqué. Parmi les propriétaires, environ 30 % sont accédants<sup>5</sup>, avec une proportion qui baisse depuis les années 2000, sous l'effet du vieillissement de la population en passant en 30 ans de 27,6 % à 41 % des ménages en 2014. La probabilité des ménages moins aisés d'accéder à la propriété s'est donc dégradée, depuis la seconde moitié des années 2000, en raison de la forte et récente hausse des prix du marché immobilier, d'une incidence plus importante du transfert intergénérationnel et notamment des donations financières qui renforcent d'avantage les ménages déjà aisés.

Plus globalement, depuis la fin des années 1990, l'écart entre propriétaires et non-propriétaires s'est considérablement accru, surtout dans les villes les plus attractives (Cousin, 2014). En France, comme nous explique François Cousin, « *la chute de la construction neuve et celle des transactions dans l'ancien ont aggravé une situation qui se caractérise par une pénurie de logements abordables et par des sérieux freins aux parcours résidentiels en région parisienne et dans les villes à forte attractivité résidentielle et économique. L'analyse conjointe des évolutions de prix et des mobilités longues (en augmentation depuis la fin des années 1990) montre que le désajustement entre l'offre et la demande est localisé. Dans ce contexte, ce n'est pas tant d'une baisse des prix immobiliers qu'il faut atteindre une fluidification des parcours résidentiels et une amélioration de la situation du logement des Français, mais d'un accroissement de l'offre là où la demande est forte* »<sup>6</sup>.

Sur la base de ces constats, la notion de temporalités interroge alors la production du logement en accession à la propriété, premièrement par rapport à la question des **inégalités sociales** et notamment des **trajectoires résidentielles des ménages**. Ces dernières années, beaucoup de recherches en sociologie<sup>7</sup> ont montré que les mobilités des individus et des ménages ne se basent plus sur une progression linéaire et constante des parcours de vie, mais plutôt sur des cycles longs et de plus en plus contraints par l'évolution des conditions socio-économiques actuelles : la hausse des prix immobiliers, le poids croissant du logement dans le budget des ménages, la précarité du marché de l'emploi, entre autres, deviennent des freins de plus en plus importants qui ralentissent les parcours résidentiels d'une partie de plus en plus importante de la population.

Comment les politiques et le secteur de la construction prennent en compte la mutation de temporalités des mobilités résidentielles ?

---

<sup>4</sup> Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur et Pierre Madec, « *Achat de la résidence principale : le profil des ménages français dans les années 2000* », dans Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart (sous la direction de), « *Ville et Logement* », Revue de l'OFCE, Sciences Po, 2013.

<sup>5</sup> Ce sont les propriétaires qui n'ont pas fini de rembourser leur emprunt pour l'achat du logement

<sup>6</sup> François Cousin, « *les prix immobiliers dans les métropoles françaises* », dans Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart (sous la direction de), « *Ville et Logement* », Revue de l'OFCE, Sciences Po, 2013.

<sup>7</sup> A ce propos, voir Christine Lelévrier « *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile de France* », rapport PUCA, 2007

Du point de vue des acteurs publics, la politique nationale du logement continue à favoriser l'accès à la propriété, à travers la mise en place de nombreuses modalités de financement comme le Prêt à taux Zéro +, le Prêt PAS et le Prêt 1%<sup>8</sup> ou à travers l'accès aidé. Réglementée ou à prix maîtrisé, cette forme d'accès - qui en zone ANRU donne droit à une TVA à taux réduit (5,5 % au lieu de 20 %) - est de fait plus encadrée et la vente est soumise à des conditions de prix et de revenus. Malgré le - ou peut-être à cause du - nombre élevé des lois encadrant l'accès au logement<sup>9</sup>, ces mesures publiques ne semblent pas suffisantes pour modifier profondément les règles du marché et les inégalités sociales auxquelles on a fait référence avant. Beaucoup d'analystes estiment, en effet, que inciter la production quantitative de logement - telle qu'elle est énoncée par le gouvernement national<sup>10</sup> - ne peut pas être un moyen suffisant - ni peut-être même pas pertinent selon certains - pour résoudre la crise du logement. Comme on verra par la suite, le risque d'une démarche quantitative est celui de négliger la dimension qualitative du problème, qui nécessite un ciblage plus fin des objectifs et des ressources selon les besoins de divers territoires. De plus, si les familles restent les sujets privilégiés des politiques, on peut constater la nécessité de prendre en compte les exigences spécifiques d'une population de plus en plus fragmentée (jeunes, personnes âgées, personnes seules, ménages moins aisés, etc..) qui ont plus de difficulté à accéder à la propriété.

Même s'il faudra encore du temps pour voir les effets des plus récentes lois, il semble clair, de façon plus globale, que les acteurs publics jouent un rôle de plus en plus secondaire dans la production du logement. En revanche les acteurs de la promotion immobilière - et notamment des grands groupes - assument un pouvoir croissant et deviennent des opérateurs incontournables de la fabrique urbaine contemporaine, en réalisant un tiers de la production annuelle de logements neufs en France (Neagu, 2015 ; Prandi, 2010). Les collectivités reconnaissent ainsi - ou parfois subissent - le rôle dominant de ces opérateurs devenus des « ensembliers » qui pilotent les grandes transformations urbaines : *« responsable de l'initiative, de la définition, du financement ainsi que de la construction et de la commercialisation des immeubles, le promoteur-constructeur est un maître d'ouvrage urbain privé, orienté vers le profit obtenu par des rotations de capital courtes : acquisition de terrain, construction, vente »*<sup>11</sup>.

Or, comme nous explique Alexandre Neagu, construire pour vendre rapidement a des conséquences sur le projet architectural, mais aussi sur l'entretien et la gestion des bâtiments. Le recours de plus en plus fréquent au dispositif de la VEFA (Vente en Futur Etat d'Achèvement) témoigne, à ce propos, de l'absence d'une logique de conservation à long terme du capital immobilier. Dans ce type de contrat, qui permet de mettre en

---

<sup>8</sup> Le Prêt à taux zéro + est réservé aux primo-accédants qui souhaitent faire l'acquisition de leur premier bien immobilier au titre de résidence principale. Son montant varie en fonction du nombre de personnes composant le ménage, de la typologie et de la localisation du logement. A compter du 1er janvier 2012, le PTZ+ est distribué sous conditions de ressources. Le Prêt PAS (prêts à l'accès sociale) est distribué en fonction de plafonds de ressources qui varient avec la composition du ménage et la zone géographique. Dans le cas du Prêt 1%, l'emprunteur doit être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole, de plus de 10 salariés ou retraité depuis moins de 5 ans. Ce prêt destiné à l'acquisition d'une résidence principale est valable pour lui, son conjoint, ses ascendants ou descendants.

<sup>9</sup> La dernière est la Loi ALUR-Duflot 2014, ayant pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » avec sa modification en Loi ALUR 2015, portée par l'actuelle Ministre du Logement, Sylvia Pinel.

<sup>10</sup> Le Gouvernement Hollande, par son Ministère, a lancé l'« Objectif 500 000 logements par an », comme mesure pour répondre à la crise du logement et relancer le secteur du bâtiment.

<sup>11</sup> Alexandre Neagu, « Les opérations de promotion immobilière. Entre économie immobilière et projet architectural », article paru dans la revue du LAUA (ENSA Nantes) Lieux Communs n°17 « Les mondes de l'Architecture », 2015.

vente un immeuble avant sa réalisation, le terrain est transféré à l'acquéreur le jour de la vente et la propriété de l'immeuble est acquise au fur et à mesure de l'exécution des travaux. A travers ce dispositif, le promoteur accepte de partager le risque économique de l'opération, afin de pouvoir adapter l'offre et le prix de vente en fonction du marché.

Promoteurs et acheteurs sont sécurisés : d'une part les premiers, peuvent compter sur le fait que la production commence une fois que le foncier est acquis, que le financement nécessaire est assuré - par fonds propres et par crédit bancaire - et que la pré-commercialisation est réalisée ; d'autre part, les deuxièmes sont sécurisés par des garanties obligatoires<sup>12</sup> qui figurent dans le contrat que va signer l'acquéreur au moment de la réservation du bien et qui s'ajoutent aux autres garanties<sup>13</sup> liées au bien immobilier. Dans les faits, le recours à la VEFA permet aux promoteurs de limiter les risques économiques liés à la récession qui a investi ces dernières années le secteur du bâtiment – et en particulier la promotion immobilière – en construisant sous la garantie d'une vente assurée.

Malgré l'ajustement économique des promoteurs, ce dispositif influe sur les temporalités du montage et du portage d'une opération immobilière : du repérage du terrain au permis de construire les délais imposés se réduisent progressivement, car les acteurs impliqués à ce stade (promoteurs, propriétaires du foncier, banque de crédit) ont tous intérêt à que l'achèvement de l'opération soit rapide. Cette contraction temporelle permet à la fois de diminuer le recours à l'emprunt, de réinvestir rapidement les fonds mobilisés et de réduire les aléas liés au marché, à l'alternance des mandats politiques et à l'évolution des normes. Au contraire une production lente de l'immobilier peut se révéler très couteuse et peu rentable. Selon Neagu « *le promoteur répond à ces contraintes en adoptant le mécanisme de la VEFA, en redistribuant le risque à l'intérieur de l'organisation de production ainsi qu'en optimisant les délais et les « produits* »<sup>14</sup>.

La transformation des temporalités opérée par ce modèle économique – devenu courant tant dans la construction neuve, que dans la construction de logements sociaux – a des conséquences directes sur la recomposition des métiers de la fabrique urbaine et sur la valeur même du logement.

D'abord, la montée en puissance du rôle du promoteur réduit la priorité de l'intérêt général. De manière spéculaire, l'incitation des politiques à accroître quantitativement l'offre des logements n'intègre pas la prise en compte des effets d'une telle perspective dans le temps, en termes d'étalement urbain et de spécialisation économique et sociale des territoires<sup>15</sup>. Cette recomposition des acteurs remet aussi en cause le rôle de l'architecte, contraint par la fragmentation des missions attribuées et par la contraction des temps du projet qui l'obligent à intervenir sur une phase très restreinte du processus de la transformation urbaine, comme des programmes immobiliers.

---

<sup>12</sup> Il s'agit de la *garantie de remboursement* (si une défaillance du promoteur empêche l'achèvement du logement, l'acte de vente est annulé et l'établissement financier du promoteur rembourse à l'acheteur la totalité des sommes qu'il a déjà versées) et de la *garantie d'achèvement* (qui assure à l'acheteur que même en cas de défaillance du promoteur ou du constructeur, le bien immobilier sera achevé et livré, mais deux possibilités existent, extrinsèque ou intrinsèque).

<sup>13</sup> On se réfère à la « garantie de parfait achèvement » (qui couvre tous les éventuels désordres ou défauts de conformité portant sur le gros œuvre), à la « garantie de bon fonctionnement » (valable deux ans sur les vices cachés ou les défauts du second œuvre) et la « garantie décennale » (qui couvre toutes les malfaçons et vices cachés qui rendent le logement inhabitable).

<sup>14</sup> Alexandre Neagu, « *Les opérations de promotion immobilière. Entre économie immobilière et projet architectural* », article paru dans la revue du LAUA (ENSA Nantes) Lieux Communs n°17 « Les mondes de l'Architecture », 2015.

<sup>15</sup> Voir à ce propos Laurent Davezies, « *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses* », La République des Idées, 2008, Paris, Ed. Seuil

Cette situation soulève des questionnements concernant le rapport entre conception, construction et gestion du cadre bâti. Comment et par qui la qualité et la durabilité des solutions architecturales sont-elles envisagées ? Comment les formes d'habitat peuvent évoluer dans le temps ? Quelle est la place de l'innovation (spatiale et technique) et de l'expérimentation dans un processus temporel contraint ? Quels sont les outils pour évaluer *ex-post*<sup>16</sup> la qualité des prestations architecturales et des performances techniques ?

D'autre part, la logique à court-terme de la promotion immobilière provoque une transformation de la valeur sociétale et économique du logement, qui devient de plus en plus un bien de consommation courante (Neagu, 2015). Cette mutation de valeur – qui sera approfondie plus tard – se doit en grande partie à la transformation du métier de promoteur, devenu un vrai « prestataire de services ». Etant dans les faits le nouveau coordonnateur du processus de fabrication urbaine, le promoteur revendique ses compétences multiples à pouvoir fournir non seulement de biens immobiliers, mais aussi des services adaptés aux exigences des clients.

La « logique de service » devienne alors un nouveau champ de développement et d'innovation de ces acteurs intégrés de l'immobilier, qui se disent capables d'explorer les nouveaux usages du logement et de répondre aux besoins sociétaux actuels (mutations familiales et professionnelles, vieillissement de la population, colocation, affirmation du numérique, développement durable, etc...). En s'appuyant sur la transversalité des offres et sur la « *richesse des compétences, des métiers et des services proposés* »<sup>17</sup> (solutions de financement, accompagnement juridique, services aux particuliers), ces acteurs dominent dans les faits – plus que dans les discours – sur les politiques et les concepteurs. En affichant un rôle d'aménageur et d'ensemblier, les grands groupes de promoteurs, par leurs offres commerciales, proposent de :

- développer de nouvelles formes d'accès au logement (ex. plateformes communautaires ou logements neufs pensés pour la colocation) ;
- resolvabiliser les ménages (solutions hybrides d'usufruit locatif social entre nue-propriété et usufruit, qui répondraient à une société qui privilégie l'usage à la détention) ;
- fluidifier les parcours résidentiels (offres supplémentaires entre le logement social et le logement libre) ;
- répondre aux objectifs du développement durable (technologies innovantes bilans carbone des immeubles, etc..).

Sans nier la capacité des promoteurs à atteindre ces objectifs, cette reconfiguration des compétences et des temporalités associées, soulève, encore une fois, plusieurs questionnements quant aux conséquences de ce déséquilibre des rôles et des temps de la production du logement en accession. **Comment la dimension de la durée peut être envisagée, dans un modèle économique qui se base prioritairement sur la rentabilité à court terme ? Quel est la durabilité du modèle de croissance**

---

<sup>16</sup> Après la livraison (en phase de réception des logements)

<sup>17</sup> A titre d'exemple, on peut citer le groupe Nexity où ce genre de services comprennent, entre autres, un « configurateur logement » (outil marketing qui permet de visualiser toutes les possibilités de personnalisation du logement en achat et d'apporter une réponse immédiate en matière de coûts des options et des travaux modificatifs) et d'autres outils d'évaluation de biens pour les clients qui veulent vendre (« calculatrice travaux » pour estimer le montant des travaux à réaliser pour les vendeurs et les acheteurs).

**urbaine correspondant ? Quelles sont les conséquences de cette approche à court-terme sur l'usage et la gestion du logement ? Comment les acteurs de la production du logement en accession s'emparent des problématiques du logement ?**

L'ensemble de ces interrogations ouvre un champ des réflexions vaste qui orientent les approfondissements suivants et les échanges de la journée de débats déjà citée.

### **1.2.1.2 Le logement social**

Si l'essence du logement social est d'offrir des logements dont les loyers sont inférieurs au prix de marché, quels sont les orientations récentes pour régler la demande et l'offre ? De quelle manière les acteurs de la production du parc locatif social s'emparent des enjeux socio-économiques actuels ? En quoi le modèle économique du logement social permet de prendre en compte la notion de durabilité ? Sans prétendre de pouvoir répondre de manière exhaustive à ces questions complexes, on veut ici analyser la façon dont la notion de temporalités interroge la production du logement social. Focaliser l'attention sur ce point précis doit nous permettre de mettre en évidence **en quoi la mutation des conditions socio-économiques contemporaines influence l'évolution des modes production du logement social et de faire émerger enfin les enjeux et controverses que cette évolution (ou absence d'évolution) soulève.**

En France le logement social représente le 17% de l'offre total de logements et 44 % de l'offre locative, avec la particularité d'une quasi parité entre locatif privé et locatif social. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, plus de 10 millions de français vivent dans un des 4,7 millions de logements du parc locatif social, qui résulte en progression de 1,1% par rapport à l'année précédente. Derrière ces chiffres – qui relèvent d'un taux de location sociale de type généraliste, c'est-à-dire avec des plafonds de ressources suffisamment élevés pour que le parc puisse théoriquement accueillir une part importante de la population – on peut constater des difficultés liées à l'accroissement de la demande et à l'augmentation des coûts de production et des besoins financiers des bailleurs.

Malgré ces difficultés, le logement social reste un modèle qui, en plus de cent ans, a su faire épreuve de ses capacités d'évolution (Hoorens, 2014), grâce à des caractéristiques spécifiques – des « invariantes » – qu'on veut ici rappeler, pour mettre en perspective les évolutions les plus récentes. Pour cela, on va s'appuyer sur la littérature grise sur le sujet, ainsi que sur les divers entretiens réalisés pendant la phase de préparation de la journée de débats inscrite dans ce même programme d'étude.

Pour ce qui concerne **les spécificités du logement social français**, on peut se référer à l'analyse de Dominique Hoorens<sup>18</sup>, selon laquelle le « modèle économique HLM » – ayant des missions sociales très larges – est un modèle « à suivre » dans un contexte socio-économique tendu comme le présent. Voulant résumer les caractéristiques principales du logement social français, l'auteur précise que « *ce « modèle » s'articule autour de cinq spécificités : un équilibre financier à long terme, l'absence de bénéfices distribués, un loyer lié aux coûts de production, une utilisation du levier de l'endettement par le canal d'un circuit financier spécifique et enfin le recours à des subventions publiques, de natures diverses, et portées par différents acteurs* »<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> USH, Direction des études économiques et financiers de l'Union Sociale pour Habitat

<sup>19</sup> Dominique Hoorens, « *Le "modèle économique HLM": un modèle à suivre* », dans Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart (sous la direction de), « Ville et Logement », Revue de l'OFCE, Sciences Po, 2013

De quelle manière alors ce modèle répond aux défis du développement durable ? Et comment ces caractéristiques peuvent être interrogées par la notion de *temporalités* ?

Pour tenter de répondre à ces questions, premièrement, il faut souligner que la fonction de production du logement social ne peut pas être dissociée de celle d'une **gestion locative programmée sur le long terme**. Se basant sur des équilibres économiques atteints au bout d'environ 40 ans, les stratégies des organismes propriétaires et gestionnaires du parc social concernent à la fois la conception, la réalisation, l'entretien et la réhabilitation du patrimoine. Ces organismes ont intérêt donc à dédier une attention particulière à la durabilité du patrimoine, ainsi qu'à son coût d'exploitation. Cela explique la qualité portée, tant dans le neuf que dans la réhabilitation, pour la maîtrise des consommations énergétiques, par exemple, ou pour les prestations architecturales, parfois supérieures à celles adoptées dans le marché privé. En effet, étant ces organismes sans but lucratif, les bénéfices dégagés par la gestion du parc locatif - ou par la vente plus récente des HLM - sont réutilisés plus pour garantir la réhabilitation et donc la **pérennisation des logements**, que pour créer de nouveaux programmes d'habitat social.

Concernant les modes de financement, le modèle HLM se base sur un **plan d'équilibre économique sur le long terme** qui permettent de **fixer les loyers en fonction des coûts de production** et donc en fonction du type de prêts concédés<sup>20</sup> pour les financer. L'adaptation de la charge de loyer aux revenus de ménages se fait par l'attribution d'aides financiers divers (aide à la personne aide à la pierre), dont la bonne coordination est cruciale pour la bonne réussite des politiques du logement. Ce mécanisme permet d'assurer un équilibre financier sur le long terme, qui est favorable aux organismes gestionnaires, comme aux locataires. En effet, le financement du modèle HLM se fait sur la base de la capacité d'endettement de ces organismes et donc sur des emprunts qui « *se font essentiellement auprès de la Caisse de dépôts et consignations (CDC) qui centralise une partie des fonds déposés sur les livrets d'épargne, faisant l'objet de défiscalisation (Livret A, Livret Développement Durable, Livret d'Epargne Populaire)* »<sup>21</sup>. Ce mode de financement, original et solide, permet d'assurer la production de logements sociaux, même en période de crise financière.

Enfin, pour boucler le coût de l'opération, en dehors des systèmes d'emprunt, le modèle HLM s'appuie sur plusieurs types de fonds, comprenant des subventions de l'Etat, des aides des entreprises, jusqu'aux fonds propres des organismes qui sont extraits des résultats de l'exploitation. Malgré la baisse des subventions publiques - qui concerne la France mais aussi d'autres pays comme le Royaume-Uni, où le logement social concerne presque un tiers des ménages - ce modèle économique se révèle plus que jamais essentiel face à un contexte tendu de cherté du logement et à une demande croissante de logements abordables. Comme soutient Hoorens, « *le modèle économique du logement social, dont l'originalité et l'efficacité reposent sur la bonne coordination des dispositifs et des acteurs, est donc en fait un « tout » d'une extrême cohérence : un modèle, technique et financier, intégré de production et gestion locative ; un modèle basé sur des articulations des dispositifs essentiellement publics (aides à la*

<sup>20</sup> La gamme des prêts « aidés » - classifiée en prêt locatif aidé (PLAI), prêt locatif à usage social, prêt locatif social (PLS), prêt locatif intermédiaire (PLI) – fixe des conditions d'accès et de loyers maximum associé au programme.

<sup>21</sup> Dominique Hoorens, « *Le "modèle économique HLM": un modèle à suivre* », dans Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur, Christine Riffart (sous la direction de), « Ville et Logement », Revue de l'OFCE, Sciences Po, 2013

personne, aide à la pierre, aides prêts, politiques nationales locales) ; un modèle reposant sur une sécurisation systémique de tous les acteurs y compris les locataires (solvabilité maintien dans les lieux) »<sup>22</sup>.

**La stabilité du modèle HLM, fondé sur le long terme, permet alors de relever des défis du développement durable, bien avant que d'autres modes de production du logement.** Depuis l'adhésion de la France à l'Agenda 21 local, en 1998, la réhabilitation des logements sociaux construits avant la décennie 1990 devient un enjeu essentiel, progressivement relevé par les bailleurs. Pour conforter cette évolution, déjà en 1994, le Plan Construction et Architecture (PCA) - à l'époque organisme du ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports (MELT) - lance un appel à projets auprès des bailleurs sociaux, pour la réalisation d'opérations exemplaires expérimentales. Suivant la démarche haute qualité environnementale (HQE), ces projets interrogent la qualité de la construction - en relation aux choix des matériaux, ainsi qu'à la gestion des déchets et de l'eau - et la qualité d'usage pour vérifier l'adéquation de la réhabilitation avec l'exigence des habitants. À l'initiative du ministère de l'Environnement, du ministère du Logement et notamment du PUCA - créé en 1998 au MELT - ces programmes sont prolongés par les bailleurs dans la recherche d'une nouvelle relation entre qualité environnementale, construction et renouvellement urbain.

Comme soutient Paul Wallez, « *le développement durable impose aux opérateurs un apprentissage, afin de tenir compte d'une rationalité économique nouvelle au service d'une politique sociale plus équitable. La tension dialectique développement durable / logement social fait évoluer les métiers du chantier dans un approfondissement du politique* »<sup>23</sup>. Cette évolution est encore marquée par la production contemporaine de logements sociaux, qui sont en cours de réinvention : comme le prouvent des nouveaux exemples récents, rassemblés et présentés par la Cité de l'architecture et du Patrimoine de Paris, qui leur a consacré deux grandes expositions - *Vers de nouveaux logements sociaux*, n°1 en 2009 et n°2 en 2012<sup>24</sup> - l'habitat social est en train de devenir le support de nombreuses innovations architecturales, du renouvellement des typologies résidentielles, mais aussi d'une augmentation des niveaux de performance énergétique des bâtiments.

Malgré cette évolution, le modèle HLM fait l'objet de plusieurs débats scientifiques et politiques qui témoignent des nombreux défis qu'il doit affronter.

D'abord, **l'adaptation du logement social aux personnes âgées** est l'un des premiers enjeux qui interroge ce mode de production par rapport à l'évolution des temporalités des modes de vie. Dans son rapport « *L'adaptation de la société française au vieillissement de la population* » - remis au premier ministre en 2013 - Luc Broussy souligne que les personnes de plus de 65 ans sont déjà proportionnellement plus nombreuses dans le logement social que dans le secteur privé (20 % contre 16,5 %). Avec une prévision, pour 2035, de 35 % des locataires seniors en HLM, des mesures économiques et politiques, mais aussi architecturales et sociétales (résidences seniors,

---

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Paul Wallez, « *Développement durable et logement social, une tension dialectique autour de la qualité* », *Pensée plurielle* 2/2006 (n°12), p. 35-43 URL : [www.cairn.info/revue-pensee-plurielle-2006-2-page-35.htm](http://www.cairn.info/revue-pensee-plurielle-2006-2-page-35.htm)

<sup>24</sup> Les deux ouvrages "Vers de nouveaux logements sociaux" TOME 1 (2009) et TOME 2 (2012), publiées par la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, présentent des opérations de logement social innovantes et à coûts maîtrisés, réalisées en France dans les dernières années.

béguinages, immeubles intergénérationnels..), concernant l'adaptation et la mutation du parc social, deviennent non seulement nécessaires, mais aussi urgentes.

La discussion du projet de loi en cours sur l'adaptation de la société au vieillissement témoigne de la prise de conscience de la nécessité d'anticiper et d'accompagner la perte d'autonomie. Les prévisions démographiques récentes - selon lesquelles en 2060, une personne sur trois aura plus de 60 ans - justifient ces débats : l'insertion des personnes âgées dans la collectivité est primordiale, notamment pour ce qui concerne leur hébergement. Si le logement joue un rôle essentiel dans l'espérance de vie, il est alors nécessaire de réfléchir aux moyens pour déployer largement un habitat adapté et économe. Face à l'inadaptation des logements traditionnels et à la cherté des résidences de type EHPAD, le problème de l'évolution des logements sociaux se pose donc de manière urgente. Pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, diverses solutions sont étudiées par divers organismes liés aux HLM, avec les objectifs de promouvoir la mixité générationnelle, de développer l'offre dans un bon environnement de services de proximité et de construire des logements sûrs et accessibles et avec une bonne qualité d'usage<sup>25</sup>.

D'autre part, c'est la **réhabilitation énergétique des logements sociaux** qui constitue un vaste défi à entreprendre pour les gestionnaires de l'habitat social. Le secteur HLM est engagé depuis 2009 dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc existant. Pour mener à terme l'ambitieux défi de rénover thermiquement les 800 000 logements sociaux concernés, d'ici 2020, une première Convention a été signée entre l'Etat et la Caisse de Dépôts pour une période de deux ans. Cette convention a mis en place l'éco-prêt logement social, en précisant les financements complémentaires mobilisables. Face au coût global lié à cet enjeu<sup>26</sup>, le Gouvernement a imaginé des instruments dédiés<sup>27</sup>, ainsi qu'un plan d'investissement pour le logement, avec l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés. Pour financer ces projets, les bailleurs sociaux peuvent bénéficier d'aides régionales, d'un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), ou encore de fonds européen de développement régional (FEDER).

Les bailleurs sociaux, de leur côté, agissent avec des initiatives visant la rénovation énergétique des logements HLM et l'atteinte du facteur 4 d'ici 2050 via les normes BBC. Cependant ces projets restent conditionnés à des aides financières qui résultent insuffisants face à l'ampleur du chantier à prévoir. Pour limiter les freins financiers qui risquent d'entraver la poursuite de la réhabilitation, de nouvelles pistes de financement sont mises en avant par le Gouvernement, comme le contrat de performance énergétique (CPE), basé sur les économies d'énergie permettant de rembourser les investissements pendant la durée du contrat. Si les bailleurs sociaux restent réticents aux CPE, c'est parce que les économies d'énergie générées par une rénovation

---

<sup>25</sup> Voir à ce propos le Label « Senior Services » de l'association Delphis, qui regroupe 27 sociétés anonymes HLM gérant près de 215.000 logements sociaux collectifs et individuels sur 17 régions françaises.

<sup>26</sup> Pour réhabiliter les 800.000 logements concernés, l'union Social pour l'Habitat (USH) a évalué récemment un coût pour l'ensemble des bailleurs sociaux de 8,6 milliards d'euros.

<sup>27</sup> On pense par exemple à l'Eco-prêt logement social (éco-PLS), dispositif issu du Grenelle de l'environnement, permettant la rénovation énergétique des 800 000 logements sociaux les plus consommateurs en énergie (« logements énergivores ») d'ici à 2020 ; on pense aussi au crédit d'impôt développement durable (CIDD), renommé en 2014 crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui se veut solliciter la réalisation des travaux d'amélioration énergétique des logements tout en soutenant les technologies émergentes les plus efficaces en termes de développement durable et de réduction du facteur 4.



énergétique performante permettent rarement de rembourser les investissements dans des temps de retour inférieurs à 25 ans en logement social (Boughriet, 2011).

Une autre solution mise en place par la loi POPE du 13 juillet 2005<sup>28</sup> est celle des certificats d'économie d'énergie (CEE). Ce dispositif permet aux bailleurs de comptabiliser les économies réalisées lors des travaux de réhabilitation énergétique des bâtiments et de revendre le certificat aux opérateurs du marché de l'énergie. Pour répondre à l'obligation d'économie d'énergie imposée par la loi, ces opérateurs (vendeurs d'électricité, gaz, chaleur, froid ou fioul domestique) peuvent ainsi acheter ces certificats d'économies d'énergie générées par d'autres acteurs, dont les bailleurs sociaux. Ces derniers peuvent de leur côté améliorer le financement de leurs programmes de rénovation thermique et créer aussi une nouvelle source de revenu<sup>29</sup>.

Malgré la complexité du dispositif, qui implique un coût administratif important, selon l'Union Sociale pour l'Habitat, le lancement de la deuxième période du dispositif (2010-2014) et l'ouverture vers la troisième (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015) intéresse de manière croissante les bailleurs sociaux, pour plusieurs raisons. Les CEE fournissent d'abord un référentiel des meilleures solutions énergétiques et techniques du moment et amènent les organismes à adapter leurs cahiers de charges en conséquence. De plus, les certificats deviennent également des éléments de l'ingénierie financière des organismes HLM, qui peuvent être valorisés et mutualisés pour peser dans les négociations avec les obligés.

Les questions décrites rapidement – concernant l'adaptation au vieillissement de la population et la rénovation énergétique du parc social – interrogent le modèle HLM du point de vue des temporalités des modes de vie et des performances du cadre bâti. Mais on peut soulever un autre élément d'analyse qui interroge l'évolution de ce mode de production par la notion de temporalités.

Selon les données de la Caisse de Dépôts, le nombre de logements sociaux financés sur fonds d'épargne en France a doublé depuis 2006, en passant de 60 000 à 120 000<sup>30</sup>. Cette augmentation est due, en grande partie, à la possibilité récente pour les bailleurs de recourir au dispositif de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour la production de logements sociaux. Grâce aux plus récents assouplissements juridiques - réglés par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, décret 8 février 2000 - les bailleurs sous-traitent une partie de leur production, en acquérant à des promoteurs privés des logements en construction, financés par des prêts de la Caisse de Dépôts. Dans le contrat en VEFA - déjà cité précédemment pour le logement en accession - le terrain est transféré à l'acquéreur le jour de la vente et la propriété de l'immeuble est acquise au fur et à mesure de l'exécution des travaux. La législation permet ainsi aux organismes HLM ou aux SEM de recourir à ce type de contrat pour acquérir :

- « *des logements dans un programme de construction à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.*

<sup>28</sup> C'est la loi qui définit les orientations de la politique nationale énergétique dans le cadre de l'ouverture du marché de l'énergie.

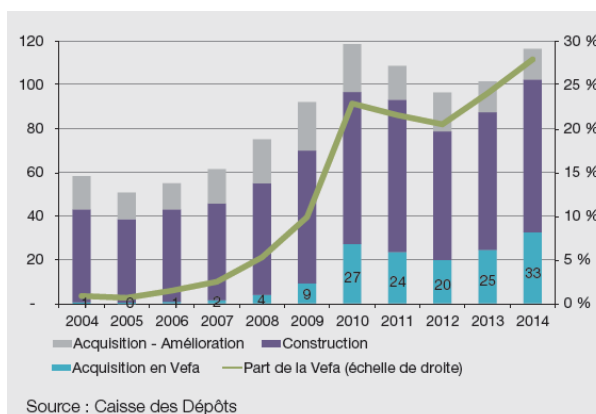
<sup>29</sup> Selon la nature des travaux et le prix négocié avec l'obligé, la vente des CEE peut représenter jusqu'à 20% du coût des travaux réalisés.

<sup>30</sup> Groupe Caisse des Dépôts, « *Logements sociaux produits en VEFA : retour d'expérience* », dans « *Eclairages. L'expertise du fonds d'épargne, préteur de long terme* », étude n°7, mai 2015

- des immeubles ayant les caractéristiques de logements-foyer ou de résidence hôtelière à vocation social (RHVS) ;
- des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme HLM ou d'une autre SEM »<sup>31</sup>.

L'analyse des plans de financement des opérations financées sur fonds d'épargne que la Caisse de Dépôts a réalisée en 2015, sur une dizaine d'opérations acquises en VEFA, montre des tendances générales qu'on peut ici synthétiser. Malgré l'échantillon réduit de l'étude, menée en collaboration avec l'Union Social pour l'Habitat, les similitudes qui émergent semblent tracer des perspectives et poser des nouveaux interrogatifs à la production du parc locatif social.

Premièrement, depuis 2006, on observe une augmentation du nombre de logements sociaux produits en VEFA (voir graphique 2). Cette progression est due, d'une part, à la baisse des ventes des programmes neufs des promoteurs et, d'autre part, à l'application de la loi SRU<sup>32</sup>, qui a obligé les communes à réaliser un pourcentage minimal de logements sociaux pour réaliser les objectifs de solidarité et mixité sociale de la loi.



Graphique 2 : mode de production des logements sociaux financés sur fonds d'épargne (en milliers de logements et en %)

Cette progression a été particulièrement marquée à partir de 2008, en lien avec la mise en œuvre du Plan de relance pour le logement du 2008, dont l'un des objectifs principaux a été le programme « 30 000 VEFA » : « dans un contexte de crise immobilière ce programme visait à soutenir le secteur du logement en favorisant l'acquisition par les bailleurs sociaux d'opérations bloquées correspondants à environ 30 000 logements en promotion privée, situées en priorité sur les zones les plus tendues »<sup>33</sup>. L'analyse réalisée par la Caisse de Dépôts montre que les motivations qui poussent les bailleurs à recourir à ce dispositif concernent, à la fois, l'obligation imposée par la loi et la capacité des promoteurs à mieux maîtriser le foncier. S'appuyant sur des stratégies de marché qui accourcissent les temps de la production, les promoteurs sont capables de construire rapidement et obtenir des localisations des programmes plus intéressantes que celles auxquelles accèdent d'habitude les bailleurs.

Malgré ces avantages, **la progression du nombre de logements sociaux réalisés en VEFA pose un certain nombre de questions quant à la spécificité du produit final, à la prise en compte de la gestion locative, mais surtout à la place à accorder à ce nouveau dispositif qui remplace la maîtrise d'ouvrage directe du bailleur.**

Pour ce qui concerne la qualification du produit livré, dans l'étude de la Caisse de Dépôts on observe que la collaboration entre les organismes HLM et les promoteurs privés est « favorisée par l'homogénéité croissante entre les produits du secteur social et de secteur

<sup>31</sup> Ibid

<sup>32</sup> La Loi n° 2000-1208, Solidarité et Renouvellement Urbains, du 13 décembre 2000, a fixé pour les politiques d'habitat local l'objectif de 20% de logements sociaux ; cette obligation a été portée à 25% - à l'exception des communes en zones non tendues - par la loi n°2013-31, du 16 janvier 2013.

<sup>33</sup> Groupe Caisse des Dépôts, « Logements sociaux produits en VEFA : retour d'expérience », dans « Eclairages. L'expertise du fonds d'épargne, préteur de long terme », étude n°7, mai 2015

*privé : dominante de T2/T3, uniformisation des surfaces et nivellement global par le haut de la qualité des immeubles, en raison de la réglementation thermique et des normes d'accessibilité »<sup>34</sup>. Cela témoigne d'une collaboration entre les deux acteurs, mais aussi d'une standardisation des produits réalisés et des modes de production. Malgré la convergence en termes de prestations requises, la logique du bailleur est fondée sur la gestion d'un logement de qualité sur la durée, alors que celle du promoteur est basée sur la vente immédiate du produit livré. Cette différence essentielle pose de nombreux problèmes, dans le cas de la gestion partagée de logements sociaux et privés présents dans un même immeuble<sup>35</sup>, mais aussi dans la gestion des espaces verts et des locaux communs, conçus selon des logiques différentes.*

Le recours croissant au dispositif de VEFA interroge alors les stratégies des bailleurs, quant à leur capacité de maintenir des savoir-faire internes en maîtrise d'ouvrage et de ne pas subir la façon dont les conjonctures immobilières influencent le comportement des promoteurs. Si le logement social a été toujours un outil précieux en matière de performance et d'innovation, il faut se demander en quelle mesure cette capacité pourra continuer à se fonder sur la durée à long terme.

### **1.2.1.3 L'habitat participatif**

Depuis plusieurs années, un nombre croissant d'initiatives habitantes fait émerger en France l'exigence d'un mode de production du logement alternatif aux systèmes traditionnels d'accession à la propriété et de location sociale. Portées par la volonté d'un habiter autrement (D'Orazio, 2012), des opérations diverses – en « habitat groupé », « habitat autogéré », « autopromotion », « auto-construction » ou « coopérative d'habitants » – se multiplient dans tout le territoire français. Si ces expériences ne sont pas nouvelles et s'inspirent des coopératives d'habitation et des utopies sociales du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>36</sup>, elles connaissent un nouveau regain d'intérêt, qui témoigne d'une progressive structuration de ce mouvement en France.

La diffusion, dans le vocabulaire du logement, du qualificatif « participatif » – récemment apparu dans la loi ALUR, en 2014 pour comprendre l'ensemble de ces initiatives – identifie le recours à cette troisième voie d'accès au logement, portée par un groupement de ménages qui décident de mettre en commun des ressources économiques, du temps et des idées pour financer, concevoir et construire leur logement au sein d'un immeuble ou d'un ensemble de bâtiments (Horny, 2015).

Le retard avec lequel une frange de l'ensemble social s'intéresse à cette forme d'habitat – par rapport à d'autres pays comme l'Allemagne<sup>37</sup>, la Suisse<sup>38</sup> ou le Canada – explique le nombre encore réduit d'initiatives développées en France. Cependant, la diffusion rapide de connaissances liées à ces opérations a favorisé la constitution d'un réseau national de l'habitat participatif, imaginé afin de fédérer et accompagner ces projets.

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Pour cette raison les bailleurs préfèrent acheter des immeubles complets ou des parties qui soient dissociables du reste de la copropriété.

<sup>36</sup> On pense, en particulier, au Familistère de Guise du XIX<sup>e</sup> siècle et au mouvement des Castors au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

<sup>37</sup> L'Allemagne est devenu le berceau de l'habitat groupé et participatif en Europe, après les reconversions des anciennes casernes de Tübingen et de Fribourg-en-Brigau. Devenus des modèles d'habitats participatifs et écologiques, menés par des citoyens motivés et regroupés en *Baugruppen*, ces projets ont inspiré un nombre important d'autres initiatives, qui aujourd'hui représenteraient entre 15 et 20% des logements neufs (alors que avant les années 1990 ils étaient pratiquement inexistant).

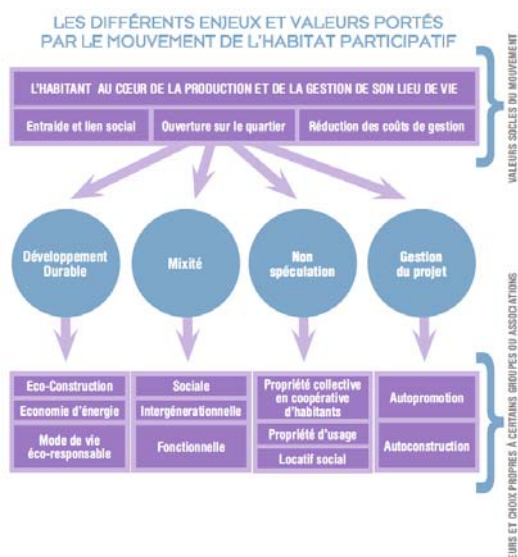
<sup>38</sup> On pense notamment à la Coopérative de l'habitat associatif genevoise COHDA, fondée en 1994.

La parution en 2011 du « *Livre blanc de l'habitat participatif* » - issu des Rencontres nationales de l'habitat participatif (Strasbourg, novembre 2010) - a permis, en effet, de stabiliser une dénomination commune de l'habitat participatif, désignant « *toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie* »<sup>39</sup>.

La diffusion de ce document a aussi inspiré la rédaction du chapitre VI du titre I de la loi ALUR, qui prévoit la création de deux statuts juridiques nouveaux (art.47) : le premier, qui est celui de « coopérative d'habitants » - supprimées par la loi Chalandon en 1971 - correspond à la jouissance d'un logement par contrat coopératif ; le deuxième, qui est celui des « sociétés d'attribution et d'autopromotion », identifie le cas de l'attribution du logement en propriété, associé à un règlement de copropriété.

En focalisant l'attention sur des enjeux et des valeurs communes, le mouvement de l'habitat participatif propose aux élus, aux collectivités territoriales, aux bailleurs sociaux et aux professionnels des opérations immobilières une vision commune pour réfléchir à des formes innovantes de l'habiter. Selon les principes des auteurs du Livre Blanc, l'habitat participatif a donc pour objectif de répondre aux cinq enjeux d'intérêt général suivants :

- générer des liens sociaux, d'entraide, de la mixité (utilité sociale) ;
- apporter une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine ;
- réguler les prix des marchés immobiliers notamment par l'habitat coopératif ;
- dynamiser le développement des territoires urbains et ruraux, en s'appuyant sur les initiatives habitantes ;
- promouvoir un habitat durable qui intègre la dimension environnementale.



*Enjeux et valeurs portés du mouvement de l'habitat participatif (tiré du Livre Blanc de l'habitat participatif, 2012)*

Malgré la proportion réduite qu'il occupe dans le panorama de la production du logement, l'habitat participatif éveille notre attention non seulement à cause de l'intérêt croissant qui lui est porté par les chercheurs en sciences humaines, mais aussi parce qu'il implique une évolution spécifique du rapport au temps et aux modalités de vivre ensemble. Fondé sur un engagement idéologique et dans la durée, ce type d'habitat permet ainsi d'interroger des temporalités multiples, qui comprennent la trajectoire individuelle d'un ménage, les temps communs de conception et construction du projet et les temps élargis d'ouverture vers l'extérieur (pour la communication de l'initiative).

**Quels sont alors les temporalités de production de l'habitat participatif ? En quoi ce dispositif témoigne d'un nouveau rapport au temps ? De quelle manière les initiatives citoyennes associées prennent en compte la notion de durabilité ?**

<sup>39</sup> « *Livre blanc de l'habitat participatif* » (Association Eco-Quartier Strasbourg), 2012, pg 4.

Sans prétendre de trouver des réponses exhaustives, ces questionnements peuvent contribuer à faire émerger la façon dont l'habitat participatif modifie les temporalités de la production du logement et à ouvrir des pistes de réflexion sur l'évolution des modes de vivre correspondants.

Massivement investie par la sociologie urbaine, la production bibliographique sur le sujet est extrêmement vaste. Cependant, peu nombreuses sont les études qui concentrent l'attention sur les questions temporelles liées à l'habitat participatif. Les recherches réalisées dans le cadre du programme ALTER-PROP (financement ANR, édition 2010 « Espace et Territoire »)<sup>40</sup> font preuve de cette attention. En particulier, l'article de Nicole Roux, « *Habiter autrement, un autre rapport au temps* » – inscrit dans la même recherche – décrit les rythmes spécifiques d'une « *trajectoire résidentielle ralentie qui s'inscrit dans la durée d'un vivre ensemble* »<sup>41</sup>. Une lecture attentive de cet article permet de faire émerger les temporalités complexes et multiples qui caractérisent l'habitat participatif. Etant les habitants à l'origine de ce mode de production alternatif du logement, différentes échelles temporelles sont, en effet, touchées.

Comme explique Nicole Roux, « *avec l'habitat participatif, une trajectoire résidentielle atypique se dessine et ne dessine plus seulement une trajectoire socio-résidentielle au rythme de l'individu et du ménage, mais à celui d'un groupe élargi. Avec le choix d'habiter autrement, des nouveaux temps sociaux viennent jalonner la vie de ces habitants sur toute la durée de leur engagement* »<sup>42</sup>. Plusieurs sont alors les temps sollicités, à partir du moment où un ménage décide de faire ce type de choix. D'abord, c'est la constitution du groupe volontaire des ménages qui s'engagent dans le projet de vie commun qui nécessite un premier investissement temporel : malgré la variété des solutions possibles, toutes les initiatives obligent les habitants à dédier un temps spécifique pour préciser les objectifs et structurer le processus du projet - parfois à l'aide de professionnels - avec des réunions, des commissions et parfois des voyages imaginés pour alimenter la phase de conception. La phase de constitution du groupe, qui peut durer plusieurs années, influence le nombre de ménages qui décident de poursuivre le chemin amorcé et permet d'achever l'élaboration du projet.

Dans la phase de réalisation, l'investissement financier et temporel des habitants devient plus important. Selon le même auteur, « *ces engagements se mettent en place de façon plus ou moins formalisée selon la structure des groupes (...) mais dans tous les cas (...) l'investissement dans le temps mis en commun est un indicateur visible de l'engagement et de la participation de chacun, exigés par les groupes* »<sup>43</sup>. A ce temps de réalisation suit le temps dans lequel les habitants expérimentent la construction de la vie en commun, à laquelle ils consacrent une bonne partie de leur temps libre. Cette dernière phase, qui finalise le processus du projet, amorce le « temps de l'habiter », rythmé par les séquences temporelles différentes des temps individuels des ménages et des temps collectifs du groupe : après le ralentissement associé à l'installation de chaque famille, suivent les temps partagés qui permettent de **construire les pratiques quotidiennes du vivre ensemble dans la durée**. Cet engagement, qui demande du temps et de

---

<sup>40</sup> Voir [www.alter-prop.crevilles-dev.org](http://www.alter-prop.crevilles-dev.org)

<sup>41</sup> Nicole Roux, « *Habiter autrement, un autre rapport au temps* », dans « *Ecologie & politique* », Presses de Sciences Po, 2014/1, n°48, p.37-47

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> Ibid.

l'énergie, concerne les temps spécifiques de la vie commune (activité des enfants, entretien des espaces communs, achats partagés, etc...), et parfois le temps consacré à la diffusion de l'expérience réalisée, que Nicole Roux appelle « le temps du réseau ».

L'implication des habitants se manifeste, dans certains cas, non seulement pendant le processus du projet, mais aussi au niveau du réseau des acteurs de l'habitat participatif. Certains habitants consacrent leur temps libre pour organiser des échanges, des visites ou des simples mises à jour de sites internet ou blogs, afin de partager des expériences ou entrer en contact avec les pouvoirs publics. Depuis 2010 - date de la première édition des Rencontres nationales de l'habitat participatif de Strasbourg - cet engagement correspond à la structuration du réseau et au développement d'une professionnalisation qui « *fait l'objet d'une appropriation sous forme d'expertises mises sur le marché* »<sup>44</sup>.

Sollicitant les connaissances acquises par les expérimentations habitantes, collectivités territoriales et bailleurs sociaux introduisent une nouvelle temporalité du regroupement organisé, de la mise en concurrence de groupes et de l'accompagnement programmés. Ce processus, encadré dans la logique des marchés publics, est temporellement encadré : ateliers publics de diffusion de l'appel à projets, accompagnement des groupes inscrits par une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO), présentation du dossier de candidature (comprenant une présentation du collectif et du projet social, un préprogramme, un montage juridique et des éléments financiers qui argumentent la cohérence et la faisabilité du projet). Cette première phase - qui peut durer 12/15 mois - termine avec la sélection des dossiers retenus par une commission d'évaluation ; la réalisation des projets choisis s'enchaîne alors, à la suite d'une phase d'études préliminaires, qui nécessite un autre investissement temporel des groupes choisis.

Après Strasbourg, Lille, Grenoble et Montpellier, les appels à projets lancés par les villes françaises se multiplient, en devenant le moyen principal des collectivités qui souhaitent agir en faveur du développement de l'habitat participatif. Si ces initiatives ne sont pas envisagées, en terme quantitatif, comme la solution aux problèmes du logement<sup>45</sup>, elles témoignent cependant d'une volonté d'institutionnaliser ce type d'habitat alternatif. Comme fait noter encore Nicole Roux, « *il conviendra de s'interroger ultérieurement quant aux effets de ce cadrage légal sur le développement de projets. Mais on peut d'ores et déjà observer la tendance à l'uniformisation d'une dynamique qui se caractérise par une pluralité d'initiatives* »<sup>46</sup>.

Bien que la promotion de l'habitat participatif soit ouverte aux temps lents de l'expérimentation de ces initiatives, des temporalités plus rapides des appels à projet - soumis à l'alternance des mandats politiques - entraînent un décalage temporel qui soulève des questionnements. **En quoi l'institutionnalisation des appels à projets permet l'innovation des pratiques d'habitat participatif ? Comment l'implication des habitants est influencée par la mise en concurrence et l'accompagnement programmée des groupes ? Et encore, comment la notion de durabilité est envisagée dans le cadre d'un processus temporel contraint ?**

---

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Juste à titre d'exemple, on peut citer à ce propos l'appel à projets lancé par la Mairie de Paris en octobre 2013 : les 360 ménages qui ont répondu à l'appel, réunis en une quarantaine de groupes, seront sélectionnés afin de réaliser 28 logements dans l'hypothèse de construction la plus dense.

<sup>46</sup> Nicole Roux, « *Habiter autrement, un autre rapport au temps* », dans « *Ecologie & politique* », Presses de Sciences Po, 2014/1, n°48, p.37-47

Dans ces questions complexes, qui questionnent le développement futur de l'habitat participatif en France, le facteur temporel devient un élément crucial qui modifie la perception et l'implication des habitants dans ce mode de production du logement. S'il est encore trop tôt pour prévoir les impacts de cette évolution en cours, la notion de temporalités nous permet, encore une fois, d'identifier des enjeux essentiels qui conditionnent notre capacité à construire et gérer durablement une autre manière d'habiter.

### 1.2.2 Enjeux et controverses du logement

L'évolution des temporalités des principaux modes de production du logement, qu'on a tracée de façon synthétique, nous permet de faire émerger les similitudes, mais aussi les divergences, qui caractérisent le contexte institutionnel et opérationnel français. Poussés par la volonté de mettre en débat les spécificités du logement dit « durable », nous focalisons ici l'attention sur certains des enjeux et des controverses issus de la littérature analysée, pour élargir ensuite la réflexion aux questionnements plus vastes posés par le concept de durabilité. Le logement en accession à la propriété, le logement social et l'habitat participatif soulèvent, en effet, de façon différente, des problématiques qui peuvent être interrogées sous le prisme des temporalités des modes de vie et des contextes socioéconomiques contemporains.

La production du logement en accession à la propriété fait émerger des enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui questionnent les politiques ainsi que les pratiques immobilières les plus récentes. Comme on a vu précédemment, une partie de plus en plus consistante de la population (jeunes, personnes seules, ménages moins aisés) ne peut pas se permettre d'accéder à la propriété. Des inégalités sociales accrues se manifestent, à cause de la cherté des prix, de la spécialisation des territoires et de la carence de logements abordables. Ce phénomène, qui amène au déséquilibre des territoires et au risque d'une croissance urbaine non maîtrisée, fait émerger des controverses au niveau de temporalités des modes de production du logement.

D'un côté, les difficultés accrues d'accès à la propriété impliquent un **ralentissement des trajectoires résidentielles**, et donc des mobilités longues et moins linéaires qui rendent plus difficile la mixité et l'inclusion sociale. D'autre part, l'évolution des pratiques immobilières et le recours fréquent au contrat de VEFA induisent une recomposition des acteurs de la fabrique urbaine et surtout une **accélération des processus de production**. Cette situation contradictoire soulève des questionnements qui interrogent à la fois l'efficacité des politiques et la pertinence des pratiques immobilières courantes.

Dans ce contexte, deux questions essentielles peuvent être alors soulevées : la première concerne la façon dont les politiques publiques privilégient le développement de la propriété et l'accroissement de la construction neuve et la deuxième concerne les logiques des promoteurs, basées sur une rentabilité économique à court terme.

Dans le premier cas, il s'agit de questionner une approche quantitative, qui se limite à définir, à court et moyen terme, un déficit hypothétique de logements, dont l'évaluation repose sur des bases plus que fragiles. Dans le deuxième, il s'agit d'interroger une approche opportuniste qui pèse sur les équilibres socio-économiques et sur l'attractivité

des territoires, en faisant valoir une vision qui ne réalise pas dans les faits un intérêt de type général. Sur ces attitudes pèse, à la fois, l'incapacité des politiques de saisir les rapports complexes entre dynamiques nationales et locales et l'instabilité due à l'accroissement des incertitudes multiples auxquelles les marchés et les politiques sont confrontées. Dans les deux cas, la notion de temporalités longues n'est pas perçue, ni envisagée comme une manière de penser, structurer et organiser des nouvelles solutions aux problèmes du logement.

Si ces questions feront l'objet d'un approfondissement spécifique dans les chapitres suivants, on veut ici souligner le décalage existant entre les récits des acteurs impliqués et l'efficacité des mesures dont ils se font porteurs : cet écart explique non seulement l'insuffisance des solutions adoptées, mais aussi les effets négatifs que celles-ci peuvent avoir sur l'augmentation des inégalités sociales, les déséquilibres économiques des territoires et les impacts environnementaux d'une croissance urbaine non maîtrisée.

Dans ce cadre, l'évolution du mode d'accès à la propriété ne donne pas à voir une réelle capacité à relever les défis du développement durable, et au même temps soulève plusieurs controverses à cause des politiques nationales et des logiques immobilières privées, qui pour des raisons différentes, se projettent sur une durée de temps trop limitée.

L'évolution du logement social, de son côté, implique d'autres enjeux spécifiques. Malgré la stabilité du modèle économique sur lequel il se base, le logement social français est, en effet, sous tension pour plusieurs raisons : la demande accrue de logements sociaux reste insatisfaite, la réduction des subventions publiques met en difficulté de nombreux bailleurs et l'augmentation du coût du foncier, du coût de construction et des normes induisent l'augmentation des coûts de production. Face à ces conditions - qui ont des conséquences directes sur l'augmentation des loyers et donc sur la réduction de l'accès des ménages le plus modestes - les organismes gestionnaires du parc social doivent faire face à une série de problématiques, qui font dans certains cas l'objet de controverses.

D'un côté, la stabilité d'un modèle fondé sur le long terme lui permet de relever des défis du développement durable, bien avant que d'autres modes de production du logement. Malgré les vastes chantiers de rénovation énergétique et d'adaptation du parc social au vieillissement de la population auxquels les bailleurs sont confrontés, la prise en compte de la dimension de la durée permet d'améliorer la gestion du patrimoine, à travers des innovations de type spatial, constructif et/ou énergétique.

Cependant, le recours récent au contrat de VEFA, pour produire le nombre de logements exigé par la loi, est en train de modifier les logiques du modèle HLM et créer, comme dans le cas de l'accès à la propriété, une situation paradoxale. **Si la fonction de production du logement social n'a jamais été dissociée de celle d'une gestion locative programmée sur le long terme, l'introduction de la VEFA, faisant appel aux compétences des promoteurs, introduit des nouvelles temporalités à court-terme.**

En renonçant en partie à la fonction de maîtrise d'ouvrage directe, certains bailleurs se retrouvent à négocier des choix qui ont des implications sur la hausse des prix des loyers, sur le niveau des prestations de plus en plus homogène à celui du parc privé, mais aussi sur la capacité de gestion à long terme du parc bâti. Bien que la proportion



de logements en VEFA soit encore réduite pour bouleverser la stabilité du modèle HLM, ce conflit potentiel de temporalités impose une réflexion, quant à la capacité des bailleurs d'améliorer l'accessibilité au parc, la qualité du cadre bâti, ainsi que la gestion de leur patrimoine dans le long terme.

Plus globalement, pour que le logement social puisse répondre aux défis du développement durable, en continuant à être un outil précieux en matière de performance et d'innovation, on ne peut pas renoncer à raisonner en fonction des temporalités longues, sous prétexte d'une efficacité de production qui néglige la dimension de la durée sur laquelle ce modèle est basé. Malgré la mise en œuvre de nouvelles stratégies collaboratives, **une nouvelle controverse s'ouvre donc sur le terrain des temporalités du logement social, entre les logiques patrimoniales des bailleurs et les logiques économiques des promoteurs.**

Enfin, l'évolution récente de l'habitat participatif nous donne à voir une voie alternative qui semble réaliser les objectifs des Agenda 21. Malgré la variété des initiatives regroupées sur cette appellation, le mouvement de l'habitat alternatif se reconnaît dans une vision commune qui prône pour des formes innovantes de l'habiter. Ces initiatives constituent une contribution aux enjeux du développement durable selon les objectifs suivants : répondre aux nécessités d'épanouissement de tous les êtres humains, de cohésion sociale et solidarité entre les territoires et les générations, de responsabilisation des modes de production et des dynamiques de développement, de lutte contre le changement climatique et de protection de l'atmosphère et enfin de protection de la biodiversité, des milieux et des ressources.

Caractérisées par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées, par divers projets de vie, par divers degrés de mutualisation des ressources (jardins, chambre d'amis, espaces communs, buanderies, etc..) et par divers degrés de mixité sociale, ces opérations témoignent de différents niveaux de qualité environnementale (logements passifs, BBC, bâtiments bioclimatiques, etc..), de différents types de formes urbaines (individuel ou collectif) et d'une grande variété d'acteurs impliqués (habitants, professionnels, collectivités et/ou des promoteurs..).

Malgré ces atouts, cet habitat soulève plusieurs enjeux qui peuvent être interrogés sous le prisme de temporalités. Fondée sur l'engagement idéologique des ménages qui en sont à l'origine, la production de l'habitat participatif implique une évolution spécifique du rapport au temps et aux modalités de vivre ensemble. L'investissement mental, temporel, financier et parfois physique des habitants qui se font porteurs de ces initiatives a des conséquences directes sur les choix du type d'habitat, ainsi que sur la qualité et la rapidité de leur appropriation. Cela permet d'atteindre des objectifs environnementaux, sociaux et économiques très ambitieux, grâce à une démarche et à une implication des habitants importante qui s'exprime dans la durée.

Les principaux enjeux de ce type d'habitat concernent alors les difficultés liées au processus de constitution et fonctionnement du groupe d'habitants (définition des finalités à partager, des ressources mobilisables, des modalités de décision), aux choix du montage juridique (statuts choisis entre la coopérative d'habitants, la copropriété et les sociétés d'autopromotion), à l'accès au foncier, au crédit et aux assurances, mais aussi et surtout à la disponibilité du temps nécessaire pour suivre tout le processus (constitution du groupe, élaboration et réalisation du projet, gestion de la vie commune).

Au-delà des effets, plus ou moins réussis de ces initiatives, l'habitat participatif, mais surtout son institutionnalisation récente, soulèvent alors des questionnements multiples, si non de controverses. **Qui peut s'engager dans un processus d'habitat participatif ? A quel coût ? Quelle est la pérennité des projets de vie imaginés ? Quelles seront les conséquences de l'encadrement de la démarche mis en œuvre par les collectivités et les promoteurs ? Comment se modifie l'appropriation des choix de projet en fonction de différentes temporalités de ces processus ?**

Ces questions ouvrent de nouveaux champs de réflexion pour les années à venir, qui permettront d'interroger les expériences d'habitat alternatif qui se développent, mais qui ne sont pas facilement reproductibles à une échelle élargie (Debarre et Steinmetz, 2012). Malgré les résultats positifs atteints, les expériences d'habitat participatif sont en effet loin de constituer la réponse aux problèmes du logement, car l'investissement temporel et souvent financier nécessaires pour la conduite de ces projets ne peut pas être à la portée de tous. Cependant, les temporalités longues de ces initiatives nous permettent de comprendre que la qualité de l'habitat ne peut pas être dissociée de la dimension de la durée.

L'ensemble des enjeux et des controverses, ici illustrés rapidement, nous amènent enfin à questionner le rapport que la notion de temporalités peut (et doit) établir avec celle de durabilité dans le logement.

### **1.2.3 Logement « durable » ou « pour durer » ?**

La diffusion massive du qualificatif « durable » s'est imposée désormais dans tous les récits qui accompagnent les activités anthropiques contemporaines. L'association fréquente avec les termes « logement » ou « habitat » témoigne de la diffusion d'un vocabulaire, à la fois, spécifique et ambiguë dans les discours politiques, mais aussi dans les pratiques architecturales et urbaines récentes. Dans ces domaines, la diffusion courante d'autres adjectifs comme « écologique », « verte » ou « bioclimatique » - utilisés pour se référer aux objectifs du développement durable - témoigne de la prise de conscience des enjeux environnementaux récents. Au même temps, l'utilisation de cette terminologie témoigne aussi de contradictions de nos sociétés contemporaines. La nécessité de qualifier, avec ces termes, des opérations qui relèvent d'une attention spécifique dénonce la perte d'une conception unitaire et organique de l'homme et sa fragmentation dans une multitude d'éléments ayant des impacts négatifs sur les équilibres des écosystèmes. Si l'origine de ce phénomène peut être renvoyée à l'époque de la révolution industrielle - avec le triomphe de l'artifice sur la nature et l'affirmation du pouvoir du mécanisme sur l'environnement - l'actualité des problématiques induites par les pratiques urbaines et architecturales est plus que jamais évidente.

L'évocation du logement, en particulier, s'inscrit dans les défis majeurs de notre époque concernant l'évolution démographique, le déploiement économique et urbanistique ainsi que la préservation de notre environnement. Par sa production, sa construction, son usage et sa rénovation la fonction de l'habitat a, en effet, un impact fondamental sur ces aspects, ainsi que sur la capacité de gérer les ressources (naturelles, territoriales, économiques et énergétiques) selon le concept du développement durable.

Pour clarifier l'utilisation d'une terminologie parfois confuse, nous voulons ici focaliser l'attention sur le sens que le qualificatif « durable » assume aujourd'hui pour le logement.

Premièrement on peut dire que **la définition de « logement durable » n'est pas donnée, ni précisée de manière univoque**. Si cette qualification est désormais entrée dans le vocabulaire des élus, des associations, des concepteurs et des professionnels de l'immobilier, son utilisation dépend de l'interprétation - si non de l'intérêt - que ceux-ci veulent défendre. La panoplie des documents et des discours qui font appel à ce qualificatif témoigne de l'ambiguïté qui règne autour de l'utilisation de ces termes, mais aussi du fait que le contenu du répertoire du « logement durable », à l'image de celui du concept de développement durable, ne se réduit pas à un cadre unique et stabilisé<sup>47</sup>.

A titre d'exemple, on peut citer certains des résultats issus des recherches par mots clés réalisées à ce sujet dans le moteur de recherche Google. Les premières pages de ces résultats font apparaître, entre autres, des références globales au concept de la « ville durable » du Ministère du Développement Durable, des rapports sur la valeur verte dans le résidentiel de l'organisme de certification du logement Cerqual ou encore des textes sur l'habitat durable de l'association Qualitel<sup>48</sup>. Ces références sont alternées à celles des grands groupes immobiliers (constructeurs, promoteurs et autres agences), qui s'approprient de l'appellation pour promouvoir leurs offres immobilières, ciblées du point de vue de l'efficacité énergétique. L'argument « technique », dans tous ces cas, est celui qui est le plus évoqué, en raison de l'équation trop fréquente qui se fait depuis trente ans entre les termes « durable » et « environnement ». Cette association est, entre autres, le fruit d'une traduction relativement stabilisée et encadrée des problématiques environnementales, à travers des réglementations thermiques objectivables.

Cependant, le sens que le terme « logement durable » peut assumer ne s'arrête pas aux qualités environnementales ou énergétiques des bâtiments. En poursuivant les recherches par mots clés sur web, on s'aperçoit que **s'il n'y a pas une définition unique, cette qualification est utilisée pour se référer à des notions plus ou moins ambitieuses, auxquelles s'associent d'autres appellations complémentaires** (eco-efficient, eco-logiques, soutenable, etc...). Pour comprendre la pluralité de registres qui peuvent être sollicités, on peut citer, juste à titre d'exemple, la définition que l'association belge « Think Tank Solidarité », donne du « logement durable » en utilisant ces termes :

*« Le logement durable comporte une dimension liée à la construction, une dimension socioéconomique et une dimension écologique.*

*Le logement « durable » (aspect construction) comporte les deux éléments principaux :*

- *la durée, liée à la qualité des matériaux de construction utilisés et à leur mise en œuvre ;*
- *l'adaptabilité, à deux niveaux : succession d'occupants et évolution des besoins d'un occupant dans le même logement.*

*Le logement « soutenable » (aspect socio-économique) comporte les éléments suivants :*

- *l'accessibilité en fonction de la capacité financière réelle de l'occupant ;*
- *les coûts indirects (par exemple les dépenses de déplacement liés à la localisation)*

---

<sup>47</sup> Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold, « Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], Volume 14 Numéro 2 | septembre 2014.

<sup>48</sup> Qualitel est une association ayant pour mission d'intérêt général l'information du grand public, l'évaluation, la promotion ainsi que la certification de la qualité de l'habitat en France et à l'étranger.

- les impacts du logement et de l'habitat sur la santé physique et mentale de ses occupants ;
- la fonction psychologique et sociale du logement et de son environnement résidentiel : le passage du logement au « chez soi ».

Le logement « éco-efficent » (aspect écologique) comporte les éléments suivants : l'utilisation rationnelle des ressources naturelles non renouvelables regroupées en trois grandes catégories :

- d'énergie : niveau de consommation énergétique (directe et indirecte) et type d'énergie utilisée ;
- matériaux de construction : caractère renouvelable et « contenu énergétique » ;
- espace, c'est-à-dire le sol dans sa dimension spatiale, ressource non renouvelable par excellence »<sup>49</sup>.

Cette définition s'appuie sur l'idée d'un « verdissement du logement » capable d'imaginer « de nouvelles politiques, de nouveaux dispositifs sociaux ou stimulations économiques, qui permettront de tirer parti de la « révolution verte » à venir afin d'orienter nos sociétés vers plus de solidarité et d'inclusion »<sup>50</sup>. Malgré les dimensions multiples envisagées, cette interprétation, comme celles qu'on peut retrouver ailleurs, n'est pas prégnante, car elle reste confinée dans un univers de bonnes intentions, dont on ne perçoit pas les actions concrètes associées, ni leurs temporalités spécifiques.

Les résultats de la recherche liée au projet CIMBEES (« Conception et industrialisation de modules de bâtiments à haute qualité énergétique environnementale et sociale » (2012-2015))<sup>51</sup>, tentent de traduire plus concrètement à quoi correspondent les pratiques qui se définissent en termes d'habitat durable. Selon cette recherche, trois sont les caractéristiques qui, au niveau national, se retrouvent le plus fréquemment associées à cette notion : construction modulaire en bois (matériaux perçus comme respectueux de l'environnement) ; logement à haute efficacité énergétique (qui correspond à la réglementation RT2012) ; logement évolutif en fonction des âges de la vie (diversité des combinaisons des modules de construction, ajout de superficie, etc.). En étudiant les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux du « développement durable » des ménages français, Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold identifient ces caractères entre les principaux projets immobiliers qui intègrent une démarche « logement durable » en France<sup>52</sup>.

De cette recherche apparaît que la dimension d'expérimentation reconnue dans la plus part de ces projets écarte l'hypothèse d'une voie de convergence unique vers des pratiques communes. Comme soutiennent les mêmes auteurs, l'appréhension du « logement durable » est complexifiée car « il s'agit de démarches en train de se faire et non de réalisations permettant de disposer de recul »<sup>53</sup> qui concernent à la fois les caractéristiques de montage des projets, le profil des constructeurs et des promoteurs mais aussi la diversité des postures des habitants qui s'engagent dans cette direction.

<sup>49</sup> Audrey Houssière (pour le Think Tank européen « Pour la Solidarité »), « Le logement durable. Les avancées récentes », dans Les cahiers de la solidarité, Collection Working paper, Bruxelles, août 2010

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Recherche labellisée par le Pôle de compétitivité alsacien Énergivie et financée par le Fonds unique interministériel français (FUI, 14eAAP, 2012) et Oséo, le Fonds européen de développement régional (FEDER) et la Région Alsace, ainsi que la Communauté urbaine de Strasbourg.

<sup>52</sup> Philippe Hamman, Cécile Frank et Marie Mangold, « Les trajectoires de conversion écologique face aux enjeux économiques et sociaux du « logement durable » en France », Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne], Volume 14 Numéro 2 | septembre 2014

<sup>53</sup> Ibid.

Malgré la reconnaissance de ces tendances, la pluralité des situations analysées montre que les formes de l'intégration des enjeux du développement durable sont multiples : on peut donc privilégier, selon les cas, la dimension environnementale – dont la qualité serait garantie par des labels qui attestent des performances environnementales estimées – et/ou la dimension sociale, souvent défendue par les initiatives d'habitat participatif, mais aussi l'argument économique, présent dans les opérations qui prônent pour la réduction des coûts de construction. En fonction des modes de production et des échelles des projets, la combinaison de ces différents paramètres peut se faire de manière très variable, en faisant figurer enfin **le « logement durable » comme un concept « passepartout », qui intègre une pluralité d'interprétations différentes.**

Malgré ces variations, rares sont les exemples qui prennent en compte, dans les pratiques du logement dit « durable », le facteur temporel ou une vision à long terme des choix adoptés. En effet, la dimension de la durée n'est pas envisagée, dans les pratiques courantes - comme dans les politiques - comme un paramètre qui permet d'intégrer des objectifs du développement durable. Comme on a dit précédemment, la montée en puissance des logiques à court terme diffusées tant dans les politiques (le consensus se joue sur les cycles des mandats), que dans les logiques économiques de la production et de la construction (la rentabilité économique des promoteurs et des constructeurs est plus élevée à court-terme) explique cette attitude.

Tout le long de la chaîne du logement, la dimension de la durée à long terme semble être absente ou perçue, dans le meilleur des cas, de manière fragmentée. Si la question temporelle apparaît de manière régulière dans certaines définitions du « logement durable », elle est souvent évoquée de façon implicite et indirecte dans les projets, par les concepts de logement « adaptable » ou par la référence à l'analyse de cycle de vie du bâtiment. Cependant, la prise en compte des aspects fonctionnels, sociaux, économiques, et environnementaux associés à l'usage de l'habitat peut (et doit) permettre d'envisager la notion de durée de vie autrement, sans qu'elle soit limitée au ressort de l'étude des matériaux (Mequignon, 2011).

Envisager une approche durable du logement exige de prendre en compte tant la performance du cadre bâti, que l'amélioration de la dimension sociale (l'accès au logement est une condition *sine qua non* de l'intégration dans la société), économique (en misant sur des investissements durables) et humaine (pour répondre aux besoins des populations les plus sensibles à l'accès au logement). Cette démarche invite à **prendre le temps** de la réflexion pour concevoir, mettre en œuvre et gérer un habitat de qualité, accessible à tous, qui répond aux besoins de ses habitants présents et futurs et minimise ses impacts sur l'environnement.

Enfin, si l'utilisation du qualificatif « durable » dans le secteur du bâtiment, et en particulier du logement, est floue et ambiguë - comme dans le cas de son association au terme « développement » - elle exige une clarification qui ne se limite pas à sa définition, mais aussi et surtout à sa mise en œuvre. Cette exigence ne peut pas être dissociée d'une réflexion qui soit étendue à l'ensemble des aspects touchés par la chaîne du logement, mais surtout de la prise en compte de la notion de temporalités.

Par rapport à la complexité des enjeux contemporains, la prise en compte du facteur temps peut (et doit) constituer une posture de la pensée capable de préfigurer et mettre en œuvre des logements de qualité, conçus et produits non seulement en fonction des

logiques à court terme, mais aussi et surtout des impacts sociaux, économiques et environnementaux à long terme. Ce travail qui concerne de manière transversale la production, la conception et la construction du logement, exige une prise de conscience de l'incidence que la notion de temporalités peut avoir sur l'évolution de nos sociétés.

Dans cet esprit, ce rapport ne se donne pas pour objectif de donner des réponses immédiates à la complexité de ce défi. Notre intention est ici d'ouvrir des pistes de réflexion, donner des éléments de démarche et mettre en débat non seulement ce que doit représenter le « logement durable », mais aussi et surtout les façons concrètes dont on peut traduire ce concept dans la pratique. Les réflexions qui suivent veulent contribuer donc à explorer les potentiels multiples de cette notion et à favoriser les échanges qui en facilitent l'appropriation. A ce propos, la deuxième partie de l'étude est dédiée aux approfondissements thématiques qui, dans leur diversité, identifient le cadre d'investigation des questions temporelles interrogeant le « logement durable ».

## 2. DU LOGEMENT A L'HABITER : TROIS QUESTIONS TEMPORELLES

Les mutations sociales, économiques et environnementales des dernières années ont modifié profondément la manière de vivre de nos sociétés et la représentation même du logement : la fragilisation des systèmes des relations sociales et familiales, l'éclatement des modes de production et des systèmes de mobilité et les crises économique et environnementale les plus récentes ont recomposé les temporalités des modes de vie et des usages et, plus globalement, notre façon d'habiter.

Si les tensions dialectiques exprimées par les binômes *enracinement vs expérimentation*, *adaptabilité vs immuabilité* et *innovation vs tradition* influencent, depuis toujours, l'identité et l'évolution de nos sociétés, aujourd'hui, plus que jamais, elles sont vécues de façon contradictoire au sein des fonctions de bâtir et d'habiter. Le rôle que le logement a assumé dans toutes les époques et les civilisations devient aujourd'hui de plus en plus crucial, face à l'interdépendance croissante d'un plus grand nombre de facteurs et d'acteurs qui conditionnent le rapport entre vie individuelle et vie collective. Le logement devient donc, à ce propos, une clé de lecture essentielle pour comprendre l'éclatement entre les logiques politiques et financières, les pratiques architecturales et constructives et les dynamiques sociétales et environnementales contemporaines.

Questionner le rapport entre « logement pour durer » et « logement durable » implique de comprendre dans quelle mesure l'idée de pérennité - caractérisant l'image traditionnelle de l'habitat - est remise en cause et/ou travaillée par des exigences d'adaptabilité et de réversibilité, liées au concept du développement durable. Cette interrogation, qui touche à la fois les pratiques culturelles, architecturales et constructives actuelles, soulève une pluralité d'aspects, parfois contradictoires : réduction de l'impact environnemental, introduction de techniques pour la recherche d'efficacité, progression de l'exigence du niveau de confort, modification des modes d'exercice du travail contribuent à faire du logement un produit de plus en plus consommable, alors même qu'il est conçu pour durer.<sup>1</sup>

Pour comprendre l'évolution de ces phénomènes et approfondir les enjeux et les relations d'interdépendance correspondantes nous avons pris en compte les **dimensions d'investigation** suggérées par la proposition d'étude de l'appel PUCA, telles que :

- le « logement produit-services » (innovations techniques et services au logement ; logement neuf et promotion immobilière; financement, etc...)
- le « logement consommable » (préfabrication ; customisation ; quelle logique économique ? ; quelle nouvelle chaîne de valeurs ?; etc...)
- le « logement et l'obsolescence » (obsolescence technique, permanence du bâti, quels conflits de temporalités ?; etc...)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Extrait de l'appel à proposition d'étude PUCA en objet.

<sup>2</sup> Ibid.

Dans la perspective d'établir un état des lieux capable d'intégrer et de valoriser la complémentarité des thèmes liés à ces catégories d'investigation, nous nous sommes appuyés sur l'approfondissement des recherches, des débats, des pratiques et des expériences caractérisant le contexte opérationnel du logement français. Nous avons donc traduit les suggestions de l'appel dans un **cadre d'analyse basé sur trois axes d'investigation plus généraux**, afin d'interpréter la diversité des problématiques émergées comme la déclinaison spécifique de questions plus vastes et ouvrir des pistes de réflexions multiples capables d'interroger l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement.

Dans cette perspective nous avons identifié les trois axes d'investigation suivants :

- **ACCES**  
comprenant l'ensemble des aspects concernant les conditions et les effets de la production et du financement du logement, sur son accessibilité ;
- **USAGE**  
comprenant l'ensemble de questions concernant le rapport entre conception spatiale et évolution des modes de vie, sur l'adaptabilité, le confort et l'appropriation de l'espace habité;
- **TECHNIQUE**  
comprenant l'ensemble de facteurs concernant le rapport entre construction et gestion du logement, sur sa durée de vie et sa réversibilité dans le temps.

Chaque axe d'investigation fait l'objet d'approfondissements thématiques qui sans prétendre à l'exhaustivité des questions associées, visent à **interroger les temporalités du logement**, en valorisant la complexité des interactions d'interdépendance entre des problématiques perçues de manière de plus en plus fragmentée.

La construction de ce cadre d'analyse offre une lecture critique basée sur l'analyse de sources bibliographiques, ainsi que des discours et des pratiques architecturales et urbaines témoignant de l'évolution du logement en France. Si cette dernière rend compte, non seulement de l'évolution des conceptions, des techniques et des normes, mais aussi de la manière dont notre façon d'habiter évolue, il s'agit, pour nous de mettre en évidence non seulement les tendances, mais aussi l'évolution des valeurs et des cultures actuelles. Rendre compte de cette complexité signifie pour nous de faire émerger alors les enjeux et les contradictions des modes de production, mais d'interpréter aussi l'évolution des **valeurs culturelles** sur lesquelles nos sociétés se construisent. Les trois axes d'investigation identifiés nous permettent, à ce propos, de **mettre l'accent sur l'évolution des valeurs d'échange, de(s) valeur(s) d'usage, et de(s) valeur(s) techniques et plus globalement de(s) valeur(s) sociale(s) du logement**. Cette approche - qui supporte la construction de la journée de débats organisée, en collaboration avec le PUCA, dans le cadre de cette même étude - devrait contribuer à saisir des perspectives d'intégration future des enjeux et d'ouverture de la réflexion sur des questionnements plus vastes, qui pourront faire l'objet d'une recherche scientifique plus complexe sur le logement.



## 2.1 La question de l'Accès

### 2.1.1 Accès au logement et statuts d'occupation

Selon la définition de l'INSEE, le statut d'occupation définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale. Cette définition identifie quatre situations : le statut de propriétaire (ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété), le statut de locataire (ménages acquittant un loyer), le statut de logé gratuitement (ménages non propriétaires et qui ne paient pas de loyer) et le statut de fermier-métayer (agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage).

Si les premiers deux statuts - de propriétaire et locataire - sont certainement les plus diffus, ces catégories ne sont ni éternelles, ni universelles (Vorms, 2014). Les situations juridiques d'occupation des résidences principales changent, en effet, non seulement d'un pays à l'autre, mais aussi en fonction des mutations sociales, économiques et productives. **Les statuts d'occupation des ménages français ont, en effet, beaucoup évolué au cours des cinquante dernières années.** En 1962, les locataires étaient plus nombreux que les propriétaires (45%, contre 39%), alors qu'aujourd'hui, les proportions se sont inversées : le nombre de locataires est passé de 45% à 39%, tandis que celui de propriétaires est passé de 39% à presque 58%. De plus, les statuts d'occupation, notamment lié au cycle de vie, ne correspondent plus à des trajectoires résidentielles linéaires, privilégiant la location au départ du domicile parental et l'accession à la propriété à la formation du couple et/ou l'arrivée d'un enfant.

en %, au 1er janvier

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Propriétaires	57,1	57,3	57,5	57,6	57,7	57,7	57,7	57,7	57,7
Non accédants	37,4	37,9	38,4	38,9	39,3	39,6	40,0	40,3	40,7
Accédants	19,8	19,4	19,1	18,7	18,4	18,1	17,7	17,4	17,1
Locataires d'un logement loué vide	39,2	39,2	39,1	39,0	39,1	39,1	39,2	39,2	39,3
Secteur social	17,5	17,4	17,4	17,3	17,3	17,4	17,4	17,4	17,4
Secteur privé	21,8	21,7	21,7	21,7	21,7	21,8	21,8	21,8	21,9
Autres statuts	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	3,0
Total des résidences principales (en milliers)	26 047	26 353	26 616	26 866	27 107	27 348	27 580	27 827	28 077

Statuts d'occupation des résidences principales

Source : INSEE et SOeS, estimation annuelle du parc de logements. Champ : France métropolitaine.

### Quels sont alors les effets de cette évolution des statuts d'occupation ? Quelles sont les nouvelles conditions de l'accès au logement ?

Ces questions complexes, qui méritent des approfondissements supplémentaires, nous conduisent à identifier les éléments essentiels de cette évolution, pour saisir dont quelle mesure elle peut être interrogée par la notion de temporalités. Pour cela, nous allons nous référer d'abord aux études réalisées par le CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de Vie) et en particulier au rapport « *Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population* »<sup>3</sup>, qui décrit l'évolution récente des statuts d'occupation des ménages français et les effets produits sur leurs conditions de vie économiques, personnelles et familiales.

<sup>3</sup> Mélanie BABÈS, Régis BIGOT, Sandra HOIBIAN, « *Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population* », dans le « CAHIER DE RECHERCHE N° 281 », CREDOC, 2011

Dans ce rapport, on fait référence premièrement à l'envolée des prix de l'immobilier qui, dans les dernières quinze ans, a modifié profondément le profil des habitants des différents statuts d'occupation, étant très largement déconnectée de l'évolution des revenus des ménages<sup>4</sup>. Les répercussions associées se révèlent très diversifiées sur les conditions de vie et les dépenses de logement des divers statuts d'occupation.

**L'augmentation du nombre des propriétaires** - depuis longtemps encouragée par les politiques publiques favorisant l'accès à la propriété et par le recours croissant aux crédits d'achat - est un des premiers effets observables. Il s'agit d'un phénomène qui intéresse une portion de plus en plus restreinte de la population, en termes de revenu et d'âge. Alors que les ménages aisés ont, en grande majorité, pu devenir propriétaires de leur domicile (73% des hauts revenus sont aujourd'hui propriétaires de leur logement, contre 62% en 1990), les personnes moins aisées et les classes moyennes ont vu, au contraire, diminuer radicalement leur perspectives de devenir un jour propriétaires (aujourd'hui, seuls 31% des bas revenus sont propriétaires, contre 51% en 1990).

Par ailleurs, selon le même rapport du CREDOC, les propriétaires qui ont terminé de rembourser leur emprunt sont de plus en plus âgés : les propriétaires de ce type, ayant plus de 60 ans, sont passés de 39% en 1980, au 47% en 2010, avec un âge moyen des propriétaires passée de 53 à 57 ans en 30 ans. La forte progression des personnes âgées chez les propriétaires est accompagnée aussi par des difficultés de plus en plus accrues des jeunes ménages d'accéder à la propriété. Plus fortement touchés par la hausse récente des prix immobiliers, les jeunes peinent à devenir « primo-accédants » et se retrouvent ainsi de plus en plus contraints à rester longtemps dans le parc locatif.

Deuxièmement, le rapport du CREDOC met l'accent sur un phénomène qui concerne la France, ainsi que de nombreux pays industrialisés : **l'augmentation du poids des dépenses liées au logement devient de plus en plus lourde pour les ménages**. De plus cette augmentation diverge selon les différentes catégories sociales. Les taux d'effort résultent ainsi plus élevés pour les locataires que pour les propriétaires, bien que l'augmentation des loyers ait été moins importante que celle des prix à l'achat. Cela se doit au fait que « *le revenu relatif des locataires a progressé moins vite que le revenu moyen de l'ensemble des Français* »<sup>5</sup> et que « *les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,5* »<sup>6</sup>.

Si cette hausse des coûts du logement se fait particulièrement sentir pour les jeunes et les ménages le plus modestes (ouvriers et employés), c'est vrai aussi que l'écart qu'on peut observer entre ces catégories sociales a tendance à se réduire dans les zones rurales ou en dehors des agglomérations, sur lesquelles joue le rôle d'une attractivité et d'une spécialisation accrue des territoires.

Selon le CREDOC, les conséquences de ces phénomènes se répercutent d'une part sur les parcours résidentiels et la vie des familles - de plus en plus contraintes du point de vue économique, social et spatial - mais aussi plus globalement sur les liens sociaux, comme apparaît des résultats d'une enquête réalisée par le même centre de recherche :

---

<sup>4</sup> Entre 1996 et 2011, les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,5 et les loyers par 1,6, tandis que le revenu nominal disponible par personne était multiplié par 1,51.

<sup>5</sup> Mélanie BABÈS, Régis BIGOT, Sandra HOIBIAN, « *Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population* », dans le « CAHIER DE RECHERCHE N° 281 », CREDOC, 2011

<sup>6</sup> Ibid.

« les dépenses de logement empiètent sur celles qui permettent d'entretenir une vie sociale (...) La difficulté à assumer le besoin vital de se loger pèse aussi sur le moral, ce qui rejaillit probablement sur le désir et la capacité à maintenir un lien avec les autres. Au total, le sentiment de solitude, qui touche 42% des individus ayant des charges de logement raisonnables, s'élève à 57% chez les personnes qui consentent un taux d'effort important »<sup>7</sup>.

D'autre part, **l'appréciation de la valeur économique du logement**, liée à la récente hausse des prix immobiliers, a créé un déséquilibre au niveau des moyens économiques des diverses catégories sociales : ainsi les propriétaires ont vu augmenter fortement leur patrimoine en raison d'une capacité d'emprunt améliorée, des perspectives de plus-value au moment de la vente, d'une moindre aversion au risque, et d'une hausse de la consommation et de l'équipement possédé (CREDOC, 2011) ; pour les locataires et les ménages moins aisés, au contraire, la perspective d'accéder à la propriété s'est gravement éloignée « *tout en générant une frustration, un sentiment de vulnérabilité et une impression de déclassement social* »<sup>8</sup>.

Cette situation, qui se répercute sur l'interruption des trajectoires résidentielles, soulève alors la question des **inégalités croissantes de patrimoine**, comme un enjeu crucial des politiques publiques du logement. Dans un récent article concernant le rapport entre la politique du logement et les statuts d'occupation en France et à l'étranger<sup>9</sup>, Bernard Vorms montre que malgré les différences culturelles des divers contextes nationaux, la plus part des politiques publiques tendent à favoriser la propriété depuis les années 1970 (Vorms, 2014).

Induit par l'accroissement du volume des crédits, cette tendance a produit des effets très différents selon les pays. Le cas de la Chine - auquel l'auteur fait référence dans plusieurs articles - explique « *le fait que le patrimoine joue un rôle d'autant plus important dans la sélection des acheteurs que la tension du marché est forte et les prix élevés* »<sup>10</sup> et montre que « *l'urbanisation et plus encore la métropolisation s'accommodent mal d'une proportion importante de propriétaires occupants* »<sup>11</sup>. Dans ce pays, la forte progression des revenus des ménages urbains et l'augmentation du foncier due à l'afflux des populations dans certaines mégapoles ont provoqué une forte et rapide hausse des prix immobiliers. Ce phénomène, associé à l'absence d'un parc locatif consistant, a rendu inaccessible l'accès au logement des classes moyennes et surtout des plus jeunes (Vorms, 2014). En contrepartie le nombre des propriétaires a augmenté rapidement, privilégiant une partie très restreinte de la société qui était déjà propriétaire.

En France, l'approche restrictive du crédit a permis d'éviter les conséquences négatives qui se sont vérifiées aux Etats Unis à cause des *subprimes*. Cependant, la plus récente crise financière de 2008 a provoqué, comme dans la plus part des pays, une forte chute du nombre des transactions et d'opérations de construction, des difficultés accrues d'accès au logement pour une partie croissante de la population et l'augmentation des taux d'effort pour les catégories le plus modestes.

---

<sup>7</sup> CREDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations ».

<sup>8</sup> Mélanie BABÈS, Régis BIGOT, Sandra HOIBIAN, « Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population », dans le « CAHIER DE RECHERCHE N° 281 », CREDOC, 2011

<sup>9</sup> Bernard Vorms, « *Vers un monde des propriétaires ? Politiques du logement et statuts d'occupation en France et à l'étranger* », dans « Les marchés du logement et leur financement », Revue d'économie financière 2014/3 (N° 115)

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Ibid.

Ce portrait synthétique concernant l'évolution des statuts d'occupation français interroge les politiques publiques, par rapport à la nécessité de donner des réponses plus diversifiées et efficaces. Le problème, comme on verra dans le chapitre suivant, n'est pas simplement une question d'offre. Si comme nous rappelle Vorms les statuts de propriétaire et de locataire ne correspondent pas à des définitions uniques – en raison de caractéristiques qui varient considérablement d'un pays à l'autre – plutôt que privilégier un statut ou l'autre, il s'agit de réfléchir à ceux qui sont les véritables droits des ménages sur leur logement (Vorms, 2014) et aux incidences réciproques que ceux-ci peuvent induire sur les conditions de vie et les trajectoires résidentielles.

La prise en compte de la notion de temporalités, peut donc constituer une clé de lecture privilégiée de l'évolution des statuts d'occupation, dans la mesure où les politiques seront capables de proposer des solutions territorialement ciblées, visant à améliorer les conditions de droit au logement du plus grand nombre de personnes.

### 2.1.2 Enjeux des politiques du logement

Depuis longtemps la politique du logement fait l'objet de nombreux débats en France. L'actualité du sujet, perçue toujours dans les termes d'une « crise », ne cesse pas de questionner la capacité des pouvoirs publics à satisfaire les besoins des citoyens liés au « droit au logement »<sup>12</sup>. Face à la hausse récente des prix immobiliers et à l'augmentation du poids des dépenses dans le budget des ménages, se loger - ou tracer un parcours ascendant de mobilité résidentielle - est devenu problématique pour une partie de plus en plus importante de la population. Des difficultés de solvabilité des ménages, de mal-logement, mais surtout d'inadaptation permanente de l'offre à la demande se multiplient sur tout le territoire français (et au niveau mondial), avec différents degrés de tension. Dans ce contexte, comme affirme Jean-Claude Driant, « *il devrait être d'usage d'employer le pluriel pour explorer les politiques du logement. En effet, outre la multiplicité des situations locales, ces politiques répondent à une vaste gamme d'enjeux, parfois contradictoires, qui renvoient à des moyens et à des responsabilités très différenciées* »<sup>13</sup>.

Sous l'effet conjugué de la diversité des objectifs (économiques, sociaux et urbains) et de la multiplicité des acteurs en charge de leur conception et de leur mise en œuvre (Driant, 2014), la **complexité des politiques du logement est alors de plus en plus évidente**. Si d'un côté le logement est en effet un « problème public » facilement compréhensible par tous, d'un autre côté l'action publique développée en direction de la question du logement demeure extrêmement complexe, voire opaque, pour le sens commun (Cordier, 2013) : « illisibles, incohérentes et inefficaces », sont trois des adjectifs les plus couramment utilisés pour qualifier les politiques du logement en France» (Driant, 2009). De plus cette complexité a des répercussions sur la fragmentation des analyses et sur la difficulté à faire émerger des constats partagés et exhaustifs concernant ces politiques.

---

<sup>12</sup> Le « droit au logement » a été instauré par la loi n° 89-462 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les termes suivants : « *Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales* ».

<sup>13</sup> Jean Claude Driant, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », dans « Les marchés du logement et leur financement », Revue d'économie financière 2014/3 (N° 115)

L'analyse de la littérature nous permet d'identifier assez facilement les enjeux associés à la production du logement. Jean Claude Driant parle d'une triple dimension des **enjeux publics des politiques de l'habitat du logement : l'économique, le social et l'urbain** (Driant, 2009). Pour reprendre les éléments essentiels de cette analyse on peut rappeler d'abord le poids économique du logement en relation aux chiffres du secteur du bâtiment (124 Md € de travaux en 2014, selon la Fédération française du bâtiment), au nombre d'actifs employés (1,09 millions en 2014, selon la FFB), aux recettes fiscales issues des prélèvements de l'Etat (60,5 Md €) et au poids croissant des dépenses sur les budgets des ménages.

Deuxièmement, le logement est un élément essentiel de la cohésion sociale (Driant, 2014) : les enjeux sociaux du logement dépassent en effet les « simples » besoins auxquels les marchés ne savent pas répondre et ils s'associent au développement de l'individu, de sa santé, de sa vie sociale et familiale pour lesquels le logement joue un rôle fondamental au sein de nos sociétés. Enfin le logement est une des principales matières de la qualité du cadre bâti et plus largement, du cadre de vie, en milieu urbain (Cordier, 2013) : depuis le début des années 1990, la mixité sociale, le renouvellement urbain, la redynamisation des centres, la maîtrise de l'urbanisation, le développement rural et l'environnement constituent les enjeux urbains de ces politiques (Driant, 2014).

Cette multiplicité d'enjeux dessine un cadre complexe qui interroge constamment les responsabilités des politiques publiques, dont on veut ici faire émerger les tendances et les contradictions. L'évolution des mesures concernant la régulation des marchés, le secteur de la construction, ainsi que le peuplement des territoires se traduit dans des mécanismes complexes de financement et production du logement, qui ont des conséquences directes sur les statuts d'occupation et la solvabilité des ménages, mais aussi sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux liés à la chaîne du logement. Si on ne peut pas rendre compte de manière exhaustive de cette complexité, on interroge les approches de ces politiques du logement par la notion de temporalités, à partir des études et des débats récents sur le sujet.

Une analyse transversale de ces débats nous pousse à soutenir que **les politiques récentes du logement ne sont pas conçues dans le cadre de temporalités de long terme et/ou que leurs effets sont réduits par de conflits temporels accrus**. Pour affirmer cette thèse, nous nous appuyons sur plusieurs sujets concernant la nature des mesures politiques, le rapport avec les marchés de la construction, l'insuffisance permanente de l'offre, l'efficacité des aides au logement et les mauvais ciblage géographique des aides et des mesures.

Souvent réduites aux *slogans* lancés à l'occasion des tournées électorales - « *Vers une France des propriétaires* » de Nicolas Sarkozy ou « *Objectifs 500 000* » de François Hollande pour citer les derniers - les politiques récentes du logement témoignent d'approches sectorielles ou quantitatives, qui limitent la prise en compte des enjeux sociaux, économiques et urbains du secteur, par des actions circonscrites à la durée des mandats politiques. **Les effets liés à l'affaiblissement du rôle du pouvoir public, mais surtout l'incertitude de l'alternance politique et de la conjoncture économique plus récents se font sentir alors comme des variables qui tendent plus à peser dans la constitution d'un consensus, que dans la recherche de solutions à long terme.**

Si les discours des acteurs publics évoquent souvent la question du logement en termes de « crise », c'est alors pour justifier d'ambitieux objectifs de construction (Driant, 2014). Les solutions envisagées se basent ainsi sur une **approche quantitative**, qui vise à favoriser la construction neuve à court terme et à encourager l'accès à la propriété. Ces deux orientations soulèvent des questionnements, quant à la définition du déficit supposé en logements et à la pertinence des solutions envisagées.

Pour ce qui concerne le premier aspect, bien que l'intérêt pour les estimations des besoins en logements se manifeste depuis les années 1990, il est désormais intégré dans les discours des plus récentes politiques publiques. L'objectif du Gouvernement Hollande de « 500 000 logements » à construire par an, entre 2012 et 2017, suscite ainsi des débats animés tant sur la définition du déficit des logements, que sur la pertinence de la solution. Si les analyses de certains auteurs comme Jean Claude Driant soulèvent des doutes quant à ces estimations, d'autres analystes corrigent les prévisions du gouvernement, en focalisant l'attention sur d'autres aspects, liés aux marchés de la construction et aux ciblés géographiques de ces politiques.

A ce propos, Bernard Coloos nous rappelle qu'au cours des vingt dernières années, plus de 7 millions de logements ont été construits, soit plus du quart du parc existant en 1993, avec un pic de mise en chantier de 470 000 unités atteint, à la veille de la crise, en 2006<sup>14</sup>. Pourtant, l'ensemble des besoins n'est pas couvert. Selon l'auteur, les besoins de construction se situent alors aux alentours de 450 000 logements par an, sur un nombre d'années à préciser. Si ce chiffre - calculé sur des estimations variables du nombre des nouveaux ménages calculées par l'INSEE<sup>15</sup> - ne fait pas l'unanimité, le débat se situe plus que sur le niveau souhaitable de construction, sur sa localisation. Des thèses différentes auxquelles l'auteur se réfère défendent alors, d'une part, une intervention localisée dans les seules grandes agglomérations (Alain Jacquot, INSEE), et d'autre part une répartition uniforme de la construction neuve dans tout le territoire français (Mouillart, Université Paris Ouest Nanterre), en soulevant plusieurs controverses quant au ciblage géographique des politiques publiques du logement.

Selon Coloos ces positions peuvent se rapprocher car, si aucune partie du territoire ne peut être négligée, l'accent doit être clairement porté sur les zones les plus tendues, là où la chute des mises en chantier est plus marquée depuis 2000 (-37% dans les grandes agglomérations). Par contre, si la pénurie de foncier apparaît comme la cause majeure de ce déficit structurel et de ses conséquences en termes de prix du bien, elle n'apparaît pas comme un obstacle à la construction de bâtiments hors logement. Le même économiste identifie, entre les causes de ces blocages, une politique nationale hésitante et une politique locale qui tend à privilégier l'immobilier commercial générateur de rentrées fiscales élevées, au détriment du logement dont on craint les coûts sociaux et économiques associés. Depuis les années 1990, en effet, sans être à l'origine de la crise du logement, le développement de l'immobilier d'entreprise, avec ces 10 millions de m<sup>2</sup> excédents, offre un autre élément de réflexion pour remettre en cause des approches politiques trop souvent portées par une forme d'opportunité à court terme.

---

<sup>14</sup> Bernard Coloos, « *La construction et les marchés des logements neufs en France* », dans « Les marchés du logement et leur financement », Revue d'économie financière 2014/3 (N° 115)

<sup>15</sup> En 1990 on estimait le nombre de nouveaux ménages à moins de 150 000 après 2015, alors qu'aujourd'hui on parlerait d'une fourchette comprise entre 210 000 et 250 000 pour la période 2015-2019, tenu compte des soldes migratoires.

Ces réflexions soulèvent d'autres questions qui touchent aux situations contradictoires concernant les relations économiques et institutionnelles des politiques du logement. Si d'une part ces politiques établissent un lien de plus en plus complexe et étroit avec les *marchés* du logement, d'autre part la montée en puissance des politiques locales de l'habitat montre une déconnexion accrue des politiques nationales avec les réalités territoriales.

Pour approfondir les questions complexes qui touchent au rapport entre les politiques et les marchés du logement, on peut se référer, entre autres, au dernier numéro de la *Revue d'économie financière* « *Les marchés du logement et leur financement* » (mars 2014), qui fournit aux lecteurs une synthèse aussi complète que possible des connaissances concernant les marchés du logement, leur financement et les politiques du logement. Une lecture transversale de la revue montre que le rapprochement de ces deux dimensions explique le fait qu'en privilégiant la propriété et la construction neuve, les politiques témoignent de la volonté de déléguer la résolution des problèmes du logement dans le long terme.

Sur le même sujet, l'article de Pierre-Olivier Befly dans la revue « *Variance 45* » dénonce de manière directe les conséquences négatives des certaines politiques du logement, avec les mots suivants : « *Après avoir diminué la mobilité, nourri la hausse des prix et accentué les inégalités, la politique du logement doit être réinventée* »<sup>16</sup>. Les critiques sur lesquelles il s'appuie concernent une politique de déduction fiscale des intérêts pour les accédants qui a abaissé le coût du crédit et contribué à une surévaluation des prix de près de 10 % au cours des années 2000. Selon l'auteur cela a transformé l'immobilier (en particulier parisien), en favorisant l'appétence des riches pour le placement immobilier, en vue de constituer pour leur retraite un revenu additionnel. D'autre part le développement de cette offre locative « *limite mécaniquement l'accès à la propriété des plus jeunes et entretient une certaine rigidité sur le marché immobilier* »<sup>17</sup>. Au-delà des controverses que ces réflexions peuvent soulever, ce qui apparaît clair est que **l'offre des logements est de plus en plus rigide** et que dans le cas de la propriété, comme dans le cas de l'investissement locatif, elle est de moins en moins portée par les acteurs publics.

A ce propos les analyses de Jean Claude Driant, traitant de l'ensemble des politiques du logement en France, nous permettent de comprendre les difficultés liées à la définition des rôles et du partage des responsabilités entre les divers acteurs impliqués dans les politiques du logement : Etat, départements, intercommunalités, organismes publics d'HLM, métropoles et autres villes, ainsi que l'Agence nationale pour l'habitat ANAH et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ANRU, configurent un système complexe dont le degré réel de décentralisation reste faible. A différence d'autres pays européens les régions restent exclues des responsabilités, alors que les droits du sol et la délivrance des permis de construire restent une prérogative des maires (Driant, 2014). Dans cette situation où les diverses organisations territoriales n'ont pas un rapport direct, les ciblage géographique des politiques ne sont pas toujours réussis, avec, pour conséquence, une mauvaise maîtrise des ressources et une aggravation des équilibres économiques territoriaux.

---

<sup>16</sup> Pierre-Olivier Befly, « Réinventer les politiques du logement en facilitant la mobilité », dans « Variance », n°45 Dossier « Quelle politique du logement ? », ENSAE Alumni, octobre 2012

<sup>17</sup> Ibid.

Enfin cette organisation des pouvoirs publics soulève une autre question concernant les différentiels de temporalités des politiques du logement nationales et locales. On sait, comme nous rappelle Mathilde Cordier que « *le temps est une composante essentielle à la structuration de l'action publique locale (...) pour appréhender les besoins, créer les partenariats nécessaires, communiquer sur les nouveaux dispositifs, s'adapter aux nouvelles contraintes, mesurer les effets locaux des dispositifs, etc* »<sup>18</sup>. Cependant, au-delà des décalages temporels liés aux politiques urbaines et, en particulier, à la production du logement (déconnexion entre l'urgence des besoins en logements et le temps long de la construction, temporalités induites par les échéances électorales locales, etc.) s'ajoute le décalage entre le temps de l'Etat et celui de l'action publique locale (Cordier, 2011).

Les acteurs locaux ont alors l'impression que l'Etat leur délègue la mise en œuvre des dispositifs et des objectifs nationaux sans se soucier des modalités organisationnelles que ces derniers impliquent. A ce propos Dominique Lorrain affirme que « *la politique ne se penche pas assez sur les détails, rares sont les remises en cause et les nettoyages du stock existant. Les institutions et les règles de la politique se développent ; on ajoute des couches pour répondre aux nouveaux problèmes ; la dernière a tendance à occulter celles qui précèdent* » (...) « *sur l'axe du temps, la réflexion politique concentre trop sur le commencement de l'action et ensuite on fait comme si tout découlait. La politique sait se mobiliser rapidement sur ce qui devient turbulent, c'est même sa première ; il a bien plus de mal à évaluer, à faire des mises à plat pour reconfigurer les choses après une série d'adaptations incrémentales* »<sup>19</sup>.

Mettant l'accent sur le besoin d'un pilotage plus fin et raisonné, ces réflexions interrogent les temporalités des politiques publiques par rapport à la nécessité de satisfaire une demande territorialisée, de restructurer l'offre de l'habitat et de répondre aux besoins des ménages les plus modestes. Comprendre la diversité des enjeux et des temporalités des politiques du logement doit permettre enfin de définir des modalités d'évaluation partagées qui puissent améliorer les conditions d'accès au logement de manière durable.

## **2.2 La question de l'Usage**

### **2.2.1 Conception et modes de vie**

Depuis les années 1990, l'accélération des processus de transformation économique, sociale et technologique, l'évolution de la structure familiale, la modification des systèmes de production et de communication et le vieillissement de la population ont modifié profondément les modes de vie de nos sociétés. De nombreuses recherches - notamment dans le champ de la sociologie - ont abordé ce sujet ces dernières années, afin de comprendre, en particulier, les ressorts de choix résidentiels des individus et des nouveaux ménages et d'analyser les multiples dimensions liées à ces évolutions.

---

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Dominique Lorrain, « *Les pilotes invisibles de l'action publique. Le désarroi du politique ?* », publié dans Pierre Lascombes et Patrick Le Galès (dir), « Gouverner par les instruments », Presses de Sciences Po, 2005.



Bien que ce thème touche à la singularité et à la complexité des relations que chaque individu entretient avec son lieu de vie, des tendances globales peuvent être reconnues, en relation aux mutations sociétales qui transforment notre manière de vivre et d'habiter. Si d'autres recherches ont déjà permis de restituer une appréhension fine et incarnée de la fabrique des modes d'habiter<sup>20</sup>, il s'agit pour nous de réinterroger ce thème par la notion de *temporalités*, en fonction des objectifs du développement durable.

**Quelles sont les répercussions des mutations sociétales sur la conception du logement ? De quelle manière l'offre de logement répond-elle aux besoins d'une population de plus en plus diversifiée ? En quoi les acteurs du logement se saisissent-ils des problématiques d'adaptabilité du logement, face aux évolutions des modes de vie ?**

Pour répondre, au moins partiellement, à ces questions complexes, il faut faire émerger l'essence de ces changements sociétaux et tenter de saisir les effets induits sur la conception du logement. Pour cela, nous nous appuyons sur les résultats de deux recherches récentes qui portent sur l'évolution de la conception de l'habitat : « *European Housing Concepts. 1990-2010* »<sup>21</sup>, la première, à laquelle j'ai collaboré dans le cadre de mon activité de recherche à l'Université de Bologne et « *Conceptions actuelles de l'habitat. 2000-2010* »<sup>22</sup>, la deuxième, réalisée par Christian Moley, dans le cadre du programme du PUCA « Design. Logement pour tous ». Le panorama des travaux dédiés à ce sujet est certainement plus vaste que ça, mais ces deux recherches offrent des visions assez complémentaires dans les approches et les résultats de l'investigation.

La première des deux - à laquelle correspond une publication homonyme - se configure comme une analyse critique et illustrée des expériences de l'architecture de la résidence réalisées dans la période 1990-2010, avec un répertoire d'environ 200 cas, référés à 18 pays européens. Les interventions présentées - sélectionnées sur la base de l'implantation urbaine, de la morphologie des bâtiments, du rapport espace public-espace privé, des systèmes de distribution, mais aussi des systèmes constructifs et technologiques utilisés - témoignent de la variété des solutions architecturales, mais aussi des pistes novatrices ouvertes dans la conception du logement dans les derniers vingt ans. Une attention particulière est portée à la transformation des typologies d'habitat induite par l'évolution des modes de vie, par la diversification des usages et des usagers et par les nouvelles exigences environnementales. L'analyse se base sur une approche qui cherche à dépasser la classification typologique traditionnelle des formes de l'habitat, pour identifier les éléments innovants qui témoignent de la prise en compte des plus récentes mutations sociétales, économiques et environnementales.

L'acte de s'établir dans le territoire a toujours été caractérisé, en Europe, par des exigences divergentes (conservation vs transformation) qui continuent à influencer l'image, l'identité et la structure de tous les centres urbains<sup>23</sup>. Dans le territoire particulier du vieux continent, profondément marqué - malgré la variété des identités régionales -

---

<sup>20</sup> Annabelle Morel-Brochet et Nathalie Ortar (Sous la direction de), « LA FABRIQUE DES MODES D'HABITER. Homme, lieux et milieux de vie », Ed. L'Harmattan, 2009

<sup>21</sup> Luisella Gelsomino et Ottorino Marinoni (dir.), Roberta Morelli (collab.), « *European Housing Concepts. 1990-2010* », Editrice Compositori Bologna, 2010, p. 437

<sup>22</sup> Christian Moley, « *Conceptions actuelles de l'habitat. 2000-2010* », rapport mandaté par le PUCA (plan urbanisme construction architecture) dans le cadre du programme « Design. Logement pour tous », novembre 2011

<sup>23</sup> Alessandra Battisti, Fabrizio Tucci, « *Ambiente e cultura dell'abitare. Innovazione tecnologica e sostenibilità del costruito nella sperimentazione del progetto ambientale* », Rome, Dedalo, 2000.

par ces tensions dialectiques, on peut saisir des tendances communes liées à l'évolution des conditions sociales et économiques et une articulation complexe d'éléments (spatiaux, techniques et esthétiques), traditionnels et innovants.

Dans les opérations analysées, on peut reconnaître en effet une recherche conceptuelle qui vise à favoriser une hybridation des typologies traditionnelles, une combinaison de différents systèmes de distribution, une variété accrue d'agrégation des volumes et des logements, une mixité fonctionnelle et programmatique des opérations, une conception d'habitat adaptée aux besoins d'utilisateurs spécifiques (étudiants, jeunes, seniors, etc.), et une plus forte attention pour l'environnement et la performance énergétique des bâtiments.

Ces innovations, dans la variété des solutions analysées, témoignent d'un langage architectural renouvelé, ainsi que d'un rapport renouvelé de la résidence avec l'espace urbain et son environnement social et physique. Ces évolutions, qui sont plus ou moins marquées selon les pays analysés, sont le fruit de la recherche de certains concepteurs sensibles aux changements sociétaux, mais aussi de stratégies conçues pour répondre à des besoins spécifiques ou pour créer des ruptures avec les contextes environnants. En général, les innovations observées concernent le plus souvent des opérations expérimentales réalisées dans des contextes propices.

Les résultats de cette analyse rejoignent de manière complémentaire ceux que Christian Moley fait émerger dans sa recherche sur la conception de l'habitat. Offrant une analyse critique du contexte opérationnel français, l'auteur identifie plusieurs thématiques d'approfondissement. En analysant tant les opérations, que les récits des acteurs qui en sont à l'origine (concepteurs, promoteurs, bailleurs et habitants), Moley observe d'abord une attention accrue pour le terme « convivialité », dans les discours qui accompagnent, à toutes les échelles, les opérations d'habitat. Du projet des pièces à vivre à celui de l'îlot urbain, ce mot est utilisé pour expliquer, ou plus souvent, justifier des nouveaux principes d'organisation spatiale. Selon l'auteur ce terme est évoqué autour des sujets plus vastes, comme la lutte contre l'étalement urbain (pour favoriser l'acceptation de l'impératif de la densification), la réduction de la ségrégation sociale (pour améliorer l'acceptation de la mixité sociale), l'évolution des modes de vie (pour justifier une nouvelle répartition des espaces intérieurs et extérieurs et la réduction de la surface des logements) et la protection de l'environnement (pour reconfigurer les espaces verts et favoriser des nouveaux comportements des habitants).

Pour le même auteur, l'exigence de « convivialité », explique l'attention plus importante donnée aux thèmes de la transition des échelles, mais aussi de l'articulation des sphères publique et privée. Au niveau de l'immeuble, il identifie, à ce propos, certains choix récurrents comme la qualification de la cour, des espaces extérieurs et une vaste gamme des lieux intermédiaires ou encore le prolongement du logement dans plusieurs types d'espaces extérieurs (véranda, terrasses, jardins d'hiver,..) et l'articulation des pièces à vivre favorisant une nouvelle manière de recevoir, mais aussi de se réunir (comme la cuisine « en îlot », par exemple).

D'autre part, Moley reconnaît une exigence de sécurisation et d'individualité accrues, en contradiction avec la tendance précédente. Cela se manifeste à la fois dans la réalisation de résidences fermées, parfois masquées par des fausses ouvertures (comme dans l'« îlot ouvert » de De Portzamparc, par exemple), mais aussi dans une fragmentation

plus importante des espaces extérieurs, dans la fragmentation horizontale des immeubles. En parlant de « nouveaux paradigmes de la façade », Moley met en évidence la caractérisation et l'épaississement que ce composant architectural a subi, non seulement pour répondre à des besoins climatiques et énergétiques, mais aussi pour exprimer une individualité de plus en plus marquée. Selon l'auteur, dans le vaste panorama de la production architecturale actuelle de la résidence, « *la façade se voudrait au diapason de la société individualiste et renoncerait à contribuer à une forme urbaine coordonnée* »<sup>24</sup>. En s'opposant à cette tendance, qui manifeste plus la singularité des concepteurs et des promoteurs que la singularité attendue du logement, l'auteur se réfère à Paul Chemetov, qui exprime un message précis : « *il faut revenir au logement, pas à l'image du logement. Lorsque l'on construit des immeubles de trois à six étages, il n'est pas besoin de tours de force architecturaux, c'est l'intérieur qu'il faut soigner. En fait, il y a la fois pas assez et trop d'architecture. Pas assez pour l'essentiel, trop pour le futile. Pas assez en amont, et trop dans ce maquillage généralisé que l'on nomme aujourd'hui architecture* »<sup>25</sup>.

Effectivement, malgré les évolutions conceptuelles citées dans ces deux recherches, **la production courante du logement présente peu d'innovation dans ses plans** (Moley, 2010). Au-delà des innovations les plus souvent concentrées dans les prolongements extérieurs, privatifs et collectifs, la « cellule » reste ancrée à des schémas habituels, liée d'un côté à la traditionnelle « division jour/nuit » et, d'autre part, contrainte par des réglementations (incendie, pour personnes à mobilité réduite, énergétique, etc..) de plus en plus complexes.

Une des raisons qui expliquent cette situation est la difficulté (ou l'incapacité) des acteurs de la production et de la conception du logement à prendre en compte l'évolution des modes de vie. Dans sa complexité, comme nous dit Christian Moley, « *la notion de mode de vie dépasse l'habitation, puisqu'elle concerne globalement la vie urbaine (le genre de commerces fréquentés, les modes de transport choisis, les « sorties »...)*. Mais même en s'en tenant aux seules pratiques d'habitation (on pourra alors invoquer le « mode d'habiter »), on constatera qu'elles ressortent aussi du cadre strict de la « cellule », puisqu'elles se déploient à différentes échelles, du logement à l'immeuble, de la résidence au quartier »<sup>26</sup>.

Or, malgré les nombreuses références que dans les discours on peut retrouver en termes de « logement adapté », la conception du plan du logement ne fait pas preuve d'une capacité d'adaptation aux besoins futurs, si non, au contraire, d'une réponse spécifique aux exigences d'une population particulières (jeunes, étudiants, seniors..). Les multiples appels lancés ces dernières années sous les termes d'un « habitat du futur » posent en effet plus la question de l'efficacité énergétique - associée parfois à l'optimisation d'une surface disponible de plus en plus réduite<sup>27</sup> - que d'un changement radical des modes d'habiter.

---

<sup>24</sup> Christian Moley, « *Conceptions actuelles de l'habitat* », rapport mandaté par le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) dans le cadre du programme *Logement Design pour tous*, 2010.

<sup>25</sup> Interview de Paul Chemetov par Florence Raynal (journaliste). Dossier Architecture Française n°42 01/2001

<sup>26</sup> Christian Moley, « *Conceptions actuelles de l'habitat* », rapport mandaté par le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) dans le cadre du programme *Logement Design pour tous*, 2010.

<sup>27</sup> Voir, juste à titre d'exemple, le plus récent projet *CityHome*, développé par le Media Lab du MIT : il s'agit d'un dispositif technologique d'appartement modulable qui doit permettre d'optimiser l'aménagement d'un espace réduit, tout en offrant les ressources et les prestations d'un appartement bien équipé.

Pourtant l'évolution des valeurs sociales, familiales et culturelles de nos sociétés est en train de modifier nos modes de vie. Comme on peut observer dans plusieurs rapports institutionnels dédiés à ce thème, on connaît bien les principaux phénomènes sociaux de notre époque : la stabilisation des jeunes et des ménages en général est plus tardive ; l'âge du mariage recule et les enfants arrivent plus tard mais sont plus nombreux ; les ménages d'une personne sont en nette hausse et les personnes âgées en représentent la moitié ; la taille des ménages rétrécit et les familles nombreuses se raréfient ; les séparations, les familles recomposées ainsi que les familles monoparentales sont toujours plus nombreuses.... Quelles sont alors les effets produits par ces changements et d'autre part les réponses que la conception architecturale du logement apporte ?

La décohabitation plus tardive des jeunes crée une forme d'instabilité résidentielle : les jeunes ménages souhaiteraient de logements à des « temporalités décalées », en raison du caractère variable de leur situation professionnelle (étudiant, employé en CDD, chercheur d'emploi...), ou conjugale (célibataire, en couple...), mais les solutions offertes prennent rarement en compte cette exigence. Le long processus de décohabitation se répercute de plus sur le comportement résidentiel des parents, qui ont parfois tendance à conserver un grand logement plus longtemps, après le départ des enfants. Cela peut engendrer des phénomènes de sous-occupation ou de sur-occupation due à une longue période d'instabilité de l'occupation résidentielle du logement.

La solidarité familiale et l'entraide intergénérationnelle constituent une première réponse à ce changement des modes de vie. La possibilité de transformer certaines pièces est par contre plus fréquemment offerte aux familles habitant en maison individuelle qu'en appartement, et demeure plus accessible aux propriétaires qu'aux locataires<sup>28</sup>. Une seconde réponse réside dans l'assouplissement des modalités d'accès au logement, réalisé par les diverses formes de colocation, sous-location ou d'échange informel de logements diffusées récemment partout en Europe.

D'autre part, l'augmentation du nombre des ménages constitués d'une personne multiplie les besoins en matière de logement et ainsi les difficultés liées à la sous-occupation des logements, aux taux d'effort plus importants et à l'inadéquation de l'offre de logements par rapport à la demande. De plus, le fait que la moitié de ces ménages est constituée par des personnes de 60 ans ou plus, soulève d'autres enjeux, liés à une mobilité résidentielle limitée, à une autonomie globale plus réduite et à une progressive régression de la solvabilité des retraités.

Les réponses offertes dans ce cas, se retrouvent dans la définition de logements petits et de solutions en colocation pour favoriser une solidarité intergénérationnelle, ou encore dans le développement de services à la personne ou de résidences spécifiques, adaptées à un type de population. L'augmentation des divorces, des familles monoparentales et la moindre stabilité des unions engendrent des problématiques pas trop loin des précédentes, auxquelles sont données des réponses souvent similaires (logement petits, colocation, sous-location, échange informel ou « hôtels pour parents divorcés »).

---

<sup>28</sup> Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, « *Habitat et modes de vie. Les évolutions de la structure familiale et leurs impact sur le logement* », Tome 2, décembre 2012.

Si, plus globalement, les espaces habités sont de plus en plus façonnés par la mobilité croissante des individus et leur désir (ou nécessité) d'habiter plusieurs lieux à la fois, l'adaptabilité et plus globalement l'évolution du plan du logement deviennent urgents et nécessaires. Les réponses actuelles que la conception architecturale offre sont encore très réduites et le plus souvent limitées aux discours. Au contraire les capacités d'adaptation que les habitants mettent en place par les multiples formes d'accès (colocation, sous-location), de solidarité intergénérationnelle ou d'habitat temporaire témoignent d'une réelle capacité d'adaptation des habitants, et des potentialités encore inexplorées au niveau de la conception de l'habitat.

Comme affirme Moley, l'approche fonctionnaliste de la conception du logement « *ne correspond plus aux temporalités actuelles de l'usage du logement, chacun de ses habitants ne vivant plus nécessairement aux mêmes rythmes* »<sup>29</sup>. La notion de *temporalités* devient alors cruciale pour repenser la conception du logement, réduire sa standardisation actuelle et limiter les contradictions sociales, économiques et environnementales associées.

### 2.2.2 Confort et usage

La notion de confort est utilisée en des sens différents, qui renvoient à des dimensions matérielles et sensorielles multiples. Il s'agit d'une notion complexe et en perpétuelle évolution qui, depuis le siècle dernier, tend à s'universaliser, en faisant l'objet d'un intérêt croissant. Bien qu'associé à une perception personnelle et singulière, le confort est, en effet, un élément essentiel de la représentation de nos sociétés contemporaines. Dans le secteur du bâtiment, et dans la conception du logement en particulier, cette notion est intégrée par les institutions ou les acteurs engagés dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants et du bien-être de leurs habitations. Cependant son interprétation n'est pas univoque, ni figée, mais plutôt polysémique et parfois en contradiction avec les principes du développement durable.

Ces dernières années, beaucoup d'auteurs et chercheurs se sont intéressés au sujet du confort dans le logement. A ce propos, on peut citer l'ouvrage de Monique Eleb et Philippe Simon « *Le logement contemporain. Entre confort, norme et désir. 1995-2012* » qui offre, en ce sens, des pistes de réflexions sur les façons dont architectes et maîtres d'ouvrage imaginent des dispositifs spatiaux capables de tenir en compte des exigences de confort induites par les nouveaux modes de vie. On peut citer aussi Jean Pierre Goubert, qui dans son ouvrage « *Du luxe au confort* », illustre la façon dont le confort s'est progressivement démocratisé, technicisé, voire raffiné, à travers des réseaux multiples qui investissent aujourd'hui l'espace du logement. Comme dit cet auteur, « *les anciennes corvées, celles de l'eau, du bois et du feu, ont disparus ; des jeux de lumière façonnent le caractère propre de chaque pièce. Cependant, le confort chez-soi, bien que conçu par l'ingénieur, dessiné par l'architecte, "normé" par l'administrateur, est finalement modelé par ses bénéficiaires. C'est là leur façon de satisfaire leurs désirs, d'exprimer leur sensibilité, de manifester leur appartenance à notre vieille civilisation occidentale* »<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Christian Moley, "Conceptions actuelles de l'habitat", rapport mandaté par le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) dans le cadre du programme *Logement Design pour tous*, 2010.

<sup>30</sup> Jean-Pierre Goubert, « *Du luxe au confort* », Ed. Belin, 1988.

En renvoyant l'approfondissement de ces réflexions spécifiques à la lecture de ces textes, ainsi que des nombreuses recherches développées sur le sujet, on veut ici focaliser l'attention sur les interprétations actuelles du confort et sur les contradictions qui en sont associées.

Une des premières références à laquelle on ne peut pas échapper à ce propos est celle de l'INSEE, avec ces enquêtes et recensements réalisés auprès des habitants, portant sur l'évolution des conditions du logement en France. A la présence d'équipements sanitaires - considérée comme « la » condition historique essentielle du confort - ont été ajoutés récemment de nouveaux critères pour donner une nouvelle définition de confort exprimée en ces termes : « *Un logement est considéré comme confortable s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun de ces défauts. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus* »<sup>31</sup>.

Cette définition est certainement limitée et subjective. Cependant elle permet d'affirmer qu'en 2010, l'inconfort sanitaire a quasiment disparu en France. Seules 1,4 % des résidences principales ne disposent pas des équipements sanitaires de base (absence d'eau chaude courante ou de baignoire/douche ou de WC intérieur), cette part ne cessant de diminuer. Mais d'autres défauts entrent dans l'appréciation sur le confort du logement (humidité, moisissures, clarté du logement...). Si près des deux tiers des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, le tiers restant la jugeant moyennement confortable : entre ceux-ci, près de 12 % des ménages déclarent des problèmes de toit percé, d'humidité, de moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols et plus du quart des ménages évoque aussi des difficultés à maintenir une température adéquate au sein de son logement<sup>32</sup>.

Les statistiques permettent de tracer donc un portrait général témoignant de l'évolution des exigences des habitants et des prestations des logements ; mais **une appréciation plus fine des conditions du confort nous poussent à interroger les différentes manières dont cette notion est aujourd'hui envisagée.**

L'association Qualitel - qui établit les référentiels et donc les cahiers de charges des certifications plus diffuses dans le secteur du bâtiment en France - identifie, par exemple, les critères d'un logement confortable dans les termes suivants : « *protégé des bruits, bien éclairé, confortable l'hiver, confortable l'été, eau chaude à volonté, accessible, fonctionnel, adaptable* »<sup>33</sup>. Cette définition, comme celle donnée par d'autres organismes de certification similaires, révèle, dans son ambiguïté, les tensions qui existent entre la notion de confort et celle de commodité : les besoins énoncés peuvent être interprétés alors comme des désirs, parfois en contradiction avec les exigences du développement durable (le critère d'« eau à volonté » mal s'accommode avec une maîtrise raisonnée des ressources) ; au même temps ces exigences sont exprimées avec des termes qui sont souvent techniques (« confortable l'été et l'hiver »), mais toujours trop génériques et vagues (« adaptable et fonctionnelle »).

---

<sup>31</sup> INSEE, thèmes : Conditions de vie-société-Logement.

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Association Qualitel, *La qualité de A-à-Z, Un logement confortable.*

D'autre part, on peut observer que l'intérêt pour ce sujet c'est aussi manifesté, ces dernières années, dans le monde de l'entreprise. A titre d'exemple on peut citer la société Leroy Merlin, qui avec ses « Assises de l'Habitat » - instituées depuis 2013 - a réuni des acteurs divers (architectes, sociologues, représentants de collectivités locales, entreprises, bailleurs sociaux, représentants du monde médico-social et collaborateurs de l'entreprise) pour engager des forums de discussion, de réflexion et d'échanges autour des nouveaux enjeux du « chez-soi », dont le confort fait partie. Cette initiative témoigne non seulement d'un intérêt économique spécifique, mais d'une prise de conscience de l'impact que cette notion peut avoir sur les nouveaux modes de vie.

Envisagée donc sous les termes d'un bien être qui se manifeste « chez soi », la notion de confort apparait bien plus vaste de celle donnée par les réglementations courantes. Si l'inconfort sanitaire est désormais presque dépassé, les normes les plus récentes envisagent le confort autour de deux questions privilégiées : la maîtrise du confort thermique, liée aux enjeux énergétiques, et l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

D'une part, la définition des lois Grenelle de l'Environnement et des réglementations thermiques qui se sont succédé ces dernières années (RT2005, RT2012 et RT2020 en cours de préparation) alimentent le débat actuel sur la « transition énergétique », à laquelle est dédié un projet de loi en cours d'approbation. Les effets de ces normes s'observent d'abord au niveau de l'évolution des modes de conception des immeubles : optimisation de l'orientation solaire, réduction des ponts thermiques et réduction des nuisances sonores sont les mesures les plus fréquemment adoptées. D'autre part, la loi du 11 février 2005, sur les droits des personnes handicapées, a induit des nouvelles modifications à la conception du logement, au nom d'une accessibilité totale des espaces habités. Dans les deux cas, la notion de confort amène à une substantielle augmentation des coûts de construction et à une forme de standardisation des modes de conception, qui n'est pas dépourvue de contradictions.

Dans le cas de la norme sur l'accessibilité, les réactions que cette loi a provoqué auprès de l'Ordre des architectes<sup>34</sup> peuvent être partagées si on a eu l'expérience d'habiter dans un logement conçu après l'entrée en vigueur de la loi. Les limites de cette réglementation sont observables, en effet, au niveau de l'augmentation des espaces de circulation et des pièces d'eau, de la diminution de la surface des séjours, de la suppression fréquente de sa séparation avec la cuisine et de la réduction des espaces de rangement au niveau de la chambre « handicap ». Le critère de l'accessibilité totale, étendu à toute la nouvelle production, amène donc au paradoxe d'une fonctionnalité globalement plus réduite et à un espace certainement moins flexible.

Pour ce qui concerne la réglementation thermique, les contradictions sont plurielles. Du point de vue de la conception, la production courante de logement intègre les nouvelles contraintes environnementales en s'appuyant sur la compacité du bâtiment, sur l'épaississement des façades, sur l'isolation par extérieur et l'intégration d'un nombre croissant d'équipements techniques (VMC, pompes à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques). Cela génère une standardisation des formes en contradiction avec les nombreux récits défendant l'adaptation des logements aux divers modes de vie.

---

<sup>34</sup> Dans une lettre envoyée à Benoît Apparu, en 2011, l'Ordre des architectes exprime son désaccord avec cette réglementation qui tendrait à normaliser la conception et à dégrader la qualité d'usage des logements.

Du point de vue technique, malgré l'évolution rapide des solutions architecturales et techniques en matière de réduction des consommations énergétiques, mêmes les opérations les plus vertueuses ne produisent pas toujours de résultats satisfaisants (Grudet, Decoup Pannier, Morelli, Roudil, 2015). Les écarts observés entre les niveaux de consommation estimés et les niveaux de consommation réels de diverses opérations réalisées récemment en France soulèvent plusieurs débats, concernant la pertinence des « labels » énergétiques (BBC Effinergie ou BEPOS, pour citer les plus connus) et le comportement des habitants qui ne serait pas conforme aux attentes des concepteurs<sup>35</sup>. Si les raisons expliquant ces écarts sont certainement plus complexes de ce qu'on peut faire ici apparaître, il est simple d'observer que les calculs fixant les performances énergétiques estimées sont basés sur des évaluations thermiques qui concernent uniquement la phase *ex-ante*. De plus, si encore trop peu d'opérations s'engagent dans une évaluation *ex-post*<sup>36</sup>, encore plus rares sont les occasions où la prise en compte des résultats engendre une remise en cause des modes de conception. Encore plus rares sont les cas où on considère le bilan carbone du bâtiment, pour évaluer son impact global sur l'environnement et la santé : limitée au contrôle de la consommation énergétique liée à l'exploitation, la réglementation néglige ainsi l'incidence de l'énergie grise - celle qui est associée à la construction - sur le cycle de vie du bâtiment et sur l'environnement. La façon dont le confort thermique est conçu dans les pratiques courantes est donc rarement en accord avec les objectifs du développement durable.

Mis à part des expériences exemplaires diffusées de manière isolée dans le territoire, les pratiques courantes de production de logement témoignent plus d'une standardisation des modes de conception que d'une recherche expérimentale d'innovation, capable de donner des réponses adaptées aux diverses « cultures » du confort. Si plusieurs interrogations peuvent être soulevées à ce propos, il nous semble ici nécessaire d'en faire émerger au moins deux, qui concernent la façon dont les acteurs de la conception (architectes, techniciens, BET) appréhendent les exigences du confort et le rapport que l'injonction institutionnelle établit avec les habitants. **Les contradictions qui caractérisent la prise en compte de la notion de confort questionnent en effet la prise en compte des temporalités multiples de l'usage et la place de l'habitant dans la conception du logement.**

Face aux nouveaux défis environnementaux et énergétiques, le niveau de compétences des professionnels du bâtiment s'élève progressivement. Cependant, on peut observer aussi que la conception est dominée plus par des logiques économiques que d'usage et que, du point de vue technique, aucune réflexion concernant l'appropriation des technologies par les usagers est envisagée dans les normes de calcul ou dans les labels qui certifient la performance estimée du bâtiment. Comme nous rappelle Monique Eleb, depuis la Deuxième guerre mondiale et la Reconstruction, les variables culturelles qui poussent les architectes à organiser les espaces de l'habitation en relation avec les usages sont de plus en plus « minorées »<sup>37</sup>, en faveur des modes constructifs, des règles et des coûts du logement. Comme nous dit le même auteur, le rôle des architectes tend à se réduire en ce qui concerne les usages et « *dans les cahiers de prescriptions ou les*

---

<sup>35</sup> Isabelle Grudet, Benoite Decoup-Pannier, Roberta Morelli, Nadine Roudil, « *L'habitant et la fabrication énergétique des écoquartiers* », recherche réalisée dans le cadre du programme Ignis Mutat Res, MCC, 2015.

<sup>36</sup> Evaluations réalisées après la phase de réception du bâtiment.

<sup>37</sup> Monique Eleb et Philippe Simon « *Le logement contemporain. Entre confort, norme et désir. 1995-2012* », Ed. Margada, 2013



*documents programmes, certains maîtres d'ouvrage produisent souvent une suite de restrictions censées élever la qualité. Ces prescriptions s'ajoutent à la stratification des normes du logement qui s'imposent à l'architecte et finissent par produire un logement qui en est directement issu, donc un « logement réglementaire », adapté à on ne sait plus à quel mode de vie, ligoté par des injonctions liées le plus souvent à des questions financières et constructives »<sup>38</sup>.*

Les limites de cette situation, où la multiplication des règles et des contrôles remet en discussion les compétences de l'architecte, se mesurent dans l'**absence de réflexions spécifiques sur l'évolution des usages induites par les nouveaux modes de vie**. Au-delà de quelques opérations expérimentales ou de programmes spécifiques conçus pour étudiants ou seniors, les plans de logements correspondent encore à la société telle qu'elle était il y a 30 ou 50 ans (Eleb, 2013). Si dans les discours la qualité d'usage apparaît comme un paramètre essentiel de la conception du logement, dans les faits **le travail du plan se limite à la prise en compte d'un usage à court terme** : très peu d'architectes réfléchissent à la pérennité du bâtiment, en se donnant le temps de penser aux détails en lien avec ses usages multiples.

La complexité des logiques du confort des habitants, influencés par diverses exigences de commodité, par diverses propensions ou difficultés à utiliser de nouveaux dispositifs techniques ou par la difficulté à en appréhender les intérêts économiques sur le moyen ou long terme, n'est pas intégrée dans les programmes de conception, ni dans les modèles de performance énergétique. Malgré l'évolution de certaines compétences récentes, les concepteurs optent, majoritairement, pour des temporalités à court terme et pour une vision limitée de l'usage, qui n'est pas intégré au cycle de vie du bâtiment.

En analysant les résultats de l'enquête du **CREDOC** « *Habitants, habitats et modes de vie* », réalisée en juillet 2013, auprès de 1095 ménages représentant des propriétaires occupants, on peut observer qu'une partie croissante des français investit dans l'amélioration du confort de son logement, en exprimant un niveau de satisfaction qui augmente globalement. Selon cette enquête, les jeunes actifs sont ceux qui se mobilisent le plus fréquemment dans cette amélioration, concernant le niveau d'équipement et l'efficacité des systèmes adoptés.

Deux thèmes semblent attirer l'attention de ces ménages : le confort du « bien-être » - lié au contrôle du confort thermique, acoustique, lumineux et des consommations énergétiques - et le confort de sécurité, qui contribue à l'entretien de la santé des personnes et du maintien à domicile. L'intégration dans le logement des solutions techniques qui assurent ces prestations est aujourd'hui ce qui est le plus attendu par les français qui accèdent à la propriété. Si ces considérations sont valables pour les propriétaires, on peut observer que ces thèmes sont devenus aussi les principaux sujets de préoccupation de l'amélioration de l'habitat social. Touchés par les effets économiques concernant la gestion dans le long terme de leur patrimoine, plusieurs bailleurs manifestent un intérêt croissant pour ces sujets et parfois anticipent la mise en place des normes, dans leurs programmes de construction neuve<sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> On pense, par exemple, au bailleur I3F, qui, en modifiant des programmes déjà établis, décide, en 2008 de réaliser son premier bâtiment BBC d'Ile de France à Garges-les-Gonnesses (dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de La Murette) et cinq ans après de réaliser son premier bâtiment BEPOS à Brétigny, en anticipant l'application de la réglementation thermique future.

Variable en fonction des statuts d'occupation, de l'âge des ménages, mais aussi du type des bâtiments (construction neuve ou habitat ancien)<sup>40</sup>, l'appropriation de la notion de confort questionne plus globalement la place de l'habitant dans la conception du logement. Depuis le début des années 2000, notamment avec la définition de la loi SRU, la volonté de faire de l'habitant un interlocuteur privilégié du processus de transformation urbaine est émergée de manière de plus en plus évidente dans les discours politiques et institutionnels. Malgré la multiplication de dispositifs d'implication différents (réunions publiques, « maisons » du projet, sites internet, gazettes, ateliers participatifs, etc..) liés aux programmes d'habitat récents, cette volonté est restée plus dans les récits officiels que dans les réalisations concrètes. Limitant la concertation à une action purement informative, les pratiques participatives « portées par le haut » ont ainsi augmenté les ambiguïtés liées aux principes du développement durable, en se référant à l'idéal d'une gouvernance élargie, qui dans les faits n'a pas été accompagnée par une réelle implication des habitants et par une prise de conscience à la fois collective et individuelle des nouveaux enjeux sociétaux.

Pour ce qui concerne le logement, la montée en puissance des exigences du confort semblent avoir ainsi traduit, mais aussi dispersé, tous les débats sur la qualité d'usage développés depuis les années 1970. A ce propos, la création du Plan Construction (en 1971) a marqué un tournant significatif, en soulignant la nécessité de passer d'une logique quantitative de l'offre (dominant dans les années 60), à une recherche de qualité, où les objets construits sont appréciés non seulement en fonction de leurs propres caractéristiques mais aussi dans la relation avec leur environnement<sup>41</sup>. Cependant, les réflexions développées au sein des nombreux programmes de recherche<sup>42</sup> dédiés à la définition des critères de qualité d'un logement, des attentes des habitants et des représentations de la qualité portées par les divers acteurs professionnels ne semblent pas avoir alimenté, dans les pratiques, une réelle évolution des modes de conception.

La notion de confort intimement lié à celle de la qualité d'usage, semble interpréter alors aujourd'hui plus les besoins de constituer un consensus global et de créer des nouveaux marchés liés au secteur du bâtiment, que répondre aux enjeux d'une société qui évolue. **A nos yeux, la montée en puissance de l'exigence de confort, filtrée par la multiplication de normes et de systèmes de certification éloignées des conditions réelles de vie, refléterait une approche qui limite la prise en compte des habitants et les temporalités de l'usage, pour privilégier une vision de consommation à court terme, où la valeur du logement est aussi réduite à celle d'un produit ou d'un service rendu.**

---

<sup>40</sup> Selon le CREDOC, la question mal résolue reste celle de la rénovation de l'habitat ancien, caractérisé par des mauvaises prestations thermiques (56% des propriétaires sont dans un logement d'avant 1975). La dynamique de la demande conduit à des améliorations partielles (isolation, systèmes de chauffage), mais très rarement aux solutions intégrées développées dans la construction neuve. Il existe néanmoins une prise de conscience de l'importance de l'enjeu de l'efficacité énergétique (voir le débat sur la transition énergétique) qui incite les français à chercher des solutions performantes.

<sup>41</sup> Anne Faure (Arch'urba), « *L'habitant, l'Etat et logement social Évolution de l'approche de la qualité d'usage dans les opérations expérimentales* », rapport réalisé dans le cadre de l'appel du PUCA « LQCM (logement à qualité et coûts maîtrisés) », 2000.

<sup>42</sup> Juste à titre d'exemple on peut citer les programmes suivants : « Jeu de construction », lancé en 1972 dans le cadre des premières actions du Plan Construction, axé sur la participation des habitants à la conception de leur logement ; « Modèle Innovation », qui a constitué entre 1972 et 1975 le cadre de réalisation d'un nombre très important de logements ; « Conception et Usage de l'Habitat » (CUH), centré sur la problématique de l'usage, engagé en 1984 et « Logements à qualité et coûts maîtrisés » (LQCM) de 1996.

Ces considérations, certainement pas exhaustives, répondent à la volonté de focaliser l'attention des tous les acteurs de la chaîne du logement sur la nécessité de réfléchir à la manière concrète dont les récits prennent forme et sur la valeur ajoutée que la prise en compte de la dimension habitante peut réellement offrir. Dans une société dominée par le culte d'un confort de plus en plus individualisé, concilier les aspects sociaux, environnementaux et économiques de l'habiter aux valeurs esthétiques, constructives et technologiques du logement, résulte être aujourd'hui, plus que jamais, essentiel pour la qualité de la culture de l'habitat.

## 2.3 La question de la Technique

### 2.3.1 Obsolescence technique et durée de vie

La notion d'obsolescence est apparue en France pendant les années 1960 pour indiquer, dans le domaine industriel, l'utilité et le vieillissement technologique d'un produit ou l'apparition d'un matériel de meilleure qualité. Dans une époque dominée par la consommation et les lois de marché, son utilisation a été élargie plus récemment à d'autres domaines de nos vies, en comprenant une pluralité de sens et de dimensions différentes (technique, sociologique, économique, règlementaire, etc.), renvoyant aux rapports complexes entre la demande et l'offre. L'obsolescence comprend alors l'aspect du vieillissement, mais son impact sur la durée de vie des objets ne découle pas uniquement de leur usure physique, mais du fait qu'à un moment donnée apparaissent sur le marché d'autres objets mieux aptes à remplir une fonction du même type et de façon plus satisfaisante<sup>43</sup>.

L'utilisation de cette notion a fait aussi apparition dans le secteur du bâtiment, bien que l'appréciation sur le degré d'obsolescence d'un objet architectural soit souvent basée sur des jugements subjectifs. Les causes de l'inadéquation, au cours du temps, entre les qualités créées et celles qui sont ensuite souhaitées peuvent être multiples et dépendre à la fois des caractéristiques propres de l'objet architectural, mais aussi de l'évolution de son environnement et de son utilisateur (Vittone, 2010). Dans le secteur du bâtiment on parle alors, comme nous dit René Vittone<sup>44</sup>, des formes d'obsolescence suivantes :

- obsolescence **physique**, due à l'usure naturelle et artificielle de la construction ;
- obsolescence **technique**, due à la perte de la capacité à satisfaire des exigences d'ordre techniques associée au développement technologique ;
- obsolescence **économique**, due à la perte des équilibres économiques de gestion et de marché de l'objet architectural ;
- obsolescence **psychologique**, due à la perte d'une conformité de l'espace bâti par rapport aux critères subjectifs de style ou de la mode émergent du contexte socio culturel ;
- obsolescence **fonctionnelle**, due à la perte de l'aptitude de l'espace architectural à remplir ses fonctions de manière efficace et satisfaisante.

---

<sup>43</sup> René Vittone « *Bâtir: manuel de la construction* », Presses Polytechniques et universitaires romandes, 2010

<sup>44</sup> Ibid.

Comme on sait, l'émergence des impératifs du développement durable a mis l'accent sur la nécessité d'optimiser les ressources et de préserver les capitaux (social, environnemental et économique) de la planète. La notion d'obsolescence, dans sa complexité, est directement impliquée par ces nouveaux défis et soulève de questions conflictuelles par rapport à la notion de temporalités. Cela concerne l'obsolescence physique du bâtiment - qui dépend de la résistance constructive, de la durabilité des matériaux, ainsi que des comportements de l'utilisateur et du niveau de l'entretien - et l'obsolescence technique et fonctionnelle liée aux besoins d'innovation qui animent la société.

Dans le cadre de la production et de la conception du logement, en particulier, divers facteurs sont responsables de l'inadéquation physique, spatiale et technologique des lieux de vie : les caractéristiques matérielles et constructives du système bâti, les rendements des installations techniques et la flexibilité des espaces, mais aussi la qualité de l'entretien, l'évolution du comportement et des goûts des utilisateurs de l'espace, ainsi que l'évolution de leurs situations économiques et sociales. Ces questions dépendent du rapport que le logement, l'homme et son environnement établissent avec le temps. Dans une époque marquée par l'accélération des processus de transformation économique, sociale et technologique, l'évolution des temporalités des modes de vie et du contexte socioéconomique modifie effectivement nos capacités à appréhender la dimension de la durée de vie et la façon dont évoluent les besoins des usagers.

Si les besoins en espaces et les exigences de confort évoluent plus rapidement que les logements, comment se manifeste ce conflit temporel ? Comme nous rappelle René Vittone « *aux Etats Unis la durée de vie des bâtiments est réduite ; est-ce que cela résulte d'une mauvaise qualité de construction ou inversement d'une volonté de qualité précaire parce que la durée de vie sera courte ou encore parce qu'il y a incapacité d'adaptation et par là un vieillissement fonctionnel précipité ?*<sup>45</sup> ». Si les attitudes à réparer, transformer ou démolir les bâtiments changent en fonction des différentes cultures, on peut cependant interroger **les contradictions et les rapports temporels existants entre l'obsolescence et la durée de vie.**

Une telle réflexion renvoie aux deux tendances contradictoires qui caractérisent nos sociétés contemporaines marquées par l'incitation à la surconsommation, d'une part, et par l'émergence de nouvelles problématiques environnementales de l'autre. Si ces questions sont particulièrement évidentes dans le domaine de la production industrielle, elles le deviennent aussi dans le secteur du bâtiment, qui se voit responsable du 80 % de 345 millions de tonnes de déchets produits en France (70% de la construction et 10 % des ménages), et du 43 % de la production d'énergie totale (avec 70 millions de tonnes d'équivalent pétrole). Cet impact explique le regain d'intérêt que ce concept a connu récemment, en particulier par rapport au concept d'**obsolescence programmée.**

Imaginée dans la société américaine d'après-guerre pour favoriser l'augmentation constante de la production en poussant un remplacement prématuré des biens, l'obsolescence programmée redevient aujourd'hui un sujet d'actualité, évoqué pour qualifier non seulement les comportements des producteurs industriels, mais aussi de certains acteurs du secteur du bâtiment et en particulier du logement. Dans un contexte économique de crise économique et environnementale, cela pèse sur la protection de

---

<sup>45</sup> Ibid.

l'environnement, mais aussi sur le pouvoir d'achat des ménages ; cependant, le rapport que cette notion établit avec les besoins d'innovation de nos sociétés rendent plus difficile les jugements et plus complexes les positionnements. A ce propos, on peut citer, à titre d'exemple les notions de « cycle d'innovation » et de « destruction créatrice » que Joseph Schumpeter a posé à la base du modèle économique capitaliste fondé sur l'obsolescence programmée, ou alors la critique de Lewis Mumford contre la tendance moderne de la technologie, dont « *les objectifs vont à l'encontre de la perfection technique, de la durabilité, de l'efficacité sociale et, globalement, de la satisfaction humaine* »<sup>46</sup>.

Ces dernières critiques, reprises plus récemment par Serge Latouche dans son ouvrage « *Bon pour la casse* »<sup>47</sup>, soulèvent plusieurs questions, parfois contradictoires, qui questionnent le rapport entre l'obsolescence technique et la permanence du bâti. **Comment est envisagée de nos jours l'obsolescence du bâtiment ? Quel est son impact sur la permanence du bâti et sur l'environnement ? Quel est son rapport avec la notion d'innovation ? Quels sont les conflits de temporalités qui influencent la conception, la construction et l'usage du logement ?** Si on ne peut pas donner des réponses exhaustives à ces questions complexes, on peut tenter de faire émerger les contradictions qu'elles soulèvent.

Premièrement le concept d'obsolescence est appréhendé de manière différente et de plus en plus articulée. La prise de conscience des dimensions multiples qui en sont associées n'est pas pourtant accompagnée d'une capacité de mieux envisager la durée de vie du bâtiment. Au contraire la fragmentation des secteurs associés à la production, à la conception et à la construction architecturale contribue à faire disparaître la prise en compte de la dimension temporelle dans toutes ces activités. Comme dit Juhani Pallasmaa dans son ouvrage « *Le regard des sens* », dans les trente dernières années l'« hégémonie de l'œil » a modifié profondément la manière de penser l'architecture : la production industrielle massive d'images visuelles est le résultat d'une « architecture rétinienne » qui tend à éloigner la vision d'une implication corporelle, sensorielle et émotionnelle plus globale. De plus « *les bâtiments de notre époque technicienne visent délibérément une perfection sans âge, n'intègrent pas la dimension du temps, ni le processus de vieillissement qui est inévitable et significatif* »<sup>48</sup>.

Les raisons de ce processus sont plusieurs et complexes et touchent à l'évolution des métiers et des systèmes de production et de communication, mais aussi au poids accru que les valeurs de la surconsommation induisent sur la précarisation des conditions économiques, sociales, politiques et environnementale contemporaines.

Malgré ou plutôt à cause d'une innovation technique portée par le marché, dans le secteur du logement l'obsolescence est devenue un sujet de controverse qui questionne de manière différente la façon dont les acteurs impliqués appréhendent ce concept.

Les acteurs publics - au nom de la Commission nationale du développement durable et de l'aménagement du territoire - ont récemment consacré une attention particulière aux aspects fonctionnels (techniques) et psychologiques (désir et modes) associés au phénomène de l'obsolescence. Si au niveau de la législation des initiatives sont promues

---

<sup>46</sup> Lewis Mumford « *Le Mythe de la machine* » 2 volumes, (1967-1970), Paris, Fayard, 1974

<sup>47</sup> Dans cet ouvrage (2012), l'économiste décrit les origines et souligne les conséquences de l'obsolescence programmée.

<sup>48</sup> Juhani Pallasmaa, « *Le regard des sens* », Editions du Linteau, 2010

pour allonger la durée de garantie des biens de consommation, cela concerne essentiellement la production industrielle, et, en particulier, le secteur du numérique. Dans le cas du logement, au contraire, l'évolution progressive des réglementations augmente les potentialités d'obsolescence. Le cas de la réglementation thermique offre le cas, peut-être, le plus évident à ce propos. Comme soutient Jean Carassus, cette réglementation (dans ces versions successives de 2005, 2012, et prochainement 2020) induit une rupture qualitative et quantitative, marqué par le passage d'un engagement de moyens à un engagement de performances exprimé en kWh<sup>49</sup>.

Certains professionnels estiment que ce processus produit une forme d'obsolescence programmée involontaire, dans la mesure où la conception des bâtiments se base sur des critères de performance qui peu après leur livraison seront dépassés. Selon le gérant d'un cabinet de conseil et d'ingénierie *"deux mouvements de fond contradictoires agitent le monde de la construction de manière plus prononcée depuis un an : d'un côté la Directive européenne 2010-31-UE annonce que d'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments seront à consommation énergétique quasi nulle ; de l'autre, la récente prolongation de trois ans de la RT 2012 logements collectifs de 57.5 kwh/m<sup>2</sup>.an au lieu de 50 kwh/m<sup>2</sup>.an jusqu'au 1er janvier 2018". (...) Concrètement, cela signifie qu'un bâtiment tout juste RT 2012 conçu en 2018 et livré en 2020 sera 25 % moins performant qu'un BBC 2005 livré en 2010 (...) Comment imaginer que ce bâtiment conçu en 2018 ne soit pas déjà désuet par rapport à ses contemporains 2020 qui devront être à énergie positive si l'on en croit la réglementation ?»<sup>50</sup>. Ce professionnel critique une politique des "petits pas" qui, en France, au lieu d'introduire des règles plus radicales, projetées sur le moyen et le long terme, a tendance à procéder par étapes, en favorisant des modes constructifs et des critères de performances qui seront rapidement dépassés. Cette critique, qui peut être répétée pour d'autres choix (isolation acoustique, durabilité des matériaux...), remet en cause la capacité (ou la volonté) des pouvoirs publics de prôner pour la durabilité du logement. La création, en 2009, du « Plan Bâtiment Durable »<sup>51</sup>, imaginé pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique du secteur, témoigne que la vision officielle de la durabilité est limitée à la question énergétique et que le thème de l'obsolescence n'est pas perçu comme prioritaire.*

D'autre part, les conflits de temporalités entre une exigence accrue d'innovation et les impacts environnementaux, économiques et sociaux associés, sollicitent l'émergence de nombreuses alternatives qui tentent de réagir à l'obsolescence programmée : ainsi des plateformes d'échanges entre utilisateurs s'organisent autour de la réparation des objets et de nouveaux modèles économiques fondés sur l'écoconception se développent pour promouvoir des alternatives aux systèmes de production contemporains. Le concept de l'économie circulaire et l'économie de fonctionnalité - qui transforme l'acquisition d'un bien en la fourniture d'un service pour répondre aux enjeux de l'obsolescence programmée - prennent progressivement de l'importance dans le débat national, avec la création de l'Institut de l'Economie Circulaire.

---

<sup>49</sup> Jean Carassus, « RT2012, RT2020 et obsolescence de l'immobilier tertiaire », intervention auprès de l'IEIF (Institut Epargne Immobilière et Foncière), novembre 2012.

<sup>50</sup> Paul-Etienne Davier, (gerant BET Al Environnement), « Le Bepos va doper l'obsolescence architecturale, technique et économique des constructions », interview de J. Nicolas pour LE Moniteur, publié le 06/02/15

<sup>51</sup> Rattaché à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) et du Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires (MLET), le Plan Bâtiment Durable dispose d'une équipe permanente à l'écoute de l'ensemble de la filière du bâtiment concernée par la mise en œuvre des objectifs de la transition énergétique dans le secteur du bâtiment.

Dans le cas du logement, ce concept interroge de manière privilégiée la notion de **durée de vie du bâtiment**, à laquelle on s'intéresse progressivement à travers la création de labels imaginés pour réfléchir à la durée de vie des bâtiments et de ses composants. Alors que les impacts environnementaux de l'obsolescence programmée sont colossaux, les outils d'écoconception comme l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) servent à imaginer les modèles fondés sur la recyclabilité ou l'économie circulaire. L'**analyse en cycle de vie** (ACV), développée initialement pour l'industrie, a pour but de quantifier les impacts environnementaux d'un produit, bien ou service depuis l'extraction des matières premières nécessaires à sa fabrication, jusqu'à son élimination en fin de vie, en passant par la phase d'utilisation.

Règlementées par la série de normes ISO 14040 et 14044, les études basées sur l'analyse de cycle de vie comprennent quatre étapes principales :

- la définition des objectifs et du champ de l'étude (par exemple, une unité de 1m<sup>2</sup> de paroi répondant aux exigences thermiques, structurelles et acoustiques adéquates) et l'étendue des impacts potentiels comprenant l'acquisition des données référées aux différentes étapes (acquisition des matières premières et des sources d'énergie mobilisées, transport et distribution, production, utilisation du produit et gestion de la fin de vie (recyclage, destruction, etc..)) ;
- l'inventaire des flux entrants, c'est à dire les ressources utilisées (consommation de matières premières, d'eau et d'énergie...) et des flux sortants c'est-à-dire les émissions (rejets dans l'eau et dans l'air, production de déchets, effet de serre...) ;
- l'analyse des informations recueillies et l'évaluation de l'impact global basé sur des indicateurs mesurables (consommation des ressources naturelles renouvelables et non renouvelables (kg), consommation d'énergie (MJ), effet de serre (CO<sub>2</sub> eq.), acidification atmosphérique (SO<sub>2</sub> eq.), quantité de déchets produits tenant compte de leur recyclabilité, etc..) ;
- l'interprétation des résultats qui permet d'établir des conclusions et d'expliquer les limites de l'analyse réalisée.

Sur le marché existent différents outils d'évaluation de ce type qui constituent une solide base de référence pour les études destinées à orienter le choix des techniques constructives et des matériaux. On peut identifier, de manière générale, deux principales typologies d'outils :

- les outils « check-list », qui recueillent des résultats d'ACV pour des produits composants ou catégories de produits : on peut citer, par exemple, NIBE (*Nederlandse instituut voor Bouwbiologie en Ecologie*), les produits certifiés Cradle2Cradle ([http://www.mbdc.com/certified\\_producttype.htm](http://www.mbdc.com/certified_producttype.htm)), la base de donnée INIES (<http://www.inies.fr/>) répertoriant les FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) qui fournissent les données environnementales d'un matériau sur l'ensemble du cycle de vie.
- les outils « Ecobilan », ou logiciels spécifiques, qui permettent de réaliser une évaluation environnementale d'une paroi originale sur la base de ses matériaux et constituants (par exemple ECO-BAT (CH), ECOSOFT (A), BAUBOOK (A)).

Malgré leurs limites, ces outils mettent l'accent sur la nécessité de mener une réflexion, dès la phase de conception, sur la programmation, la volumétrie, les principes constructifs et le choix des matériaux, de façon à développer un logement en tenant compte de son cycle de vie et penser à son potentiel d'évolution future. Pour offrir au bâtiment et à ses composants un prolongement de cycle d'utilisation, il faut alors focaliser l'attention sur les concepts d'évolutivité et de flexibilité, sur l'échelle de ses composants et sur la valorisation du cycle de vie et le choix des matériaux.

Une telle démarche implique d'une part la nécessité d'anticiper sur le long terme des changements dans l'usage, dans l'esthétique ou dans la technologie du logement, et d'autre part, un choix raisonné des techniques constructives, des matériaux de construction et une conception des détails capables de retarder le remplacement ou permettre le recyclage des matériaux.

Une prise en compte efficace des cycles de vie du logement et des matériaux s'apprécie en fonction de la fréquence des interventions de rénovation, de la minimisation des coûts et de la production de déchets nécessaires pour opérer ces changements, du potentiel de réaffectation des espaces et de la part de matériaux recyclés ou réutilisés dans le projet par rapport au volume et au coût total en matériaux. Toute réflexion sur le cycle de vie d'un bâtiment ou de ses composants intègre en effet forcément la question des déchets du secteur de la construction, qui doit être prévue en amont, par anticipation et planification orientée. Cela implique l'adoption de méthodes de conception intégrées, capables de concevoir des usages multiples, dresser des scénarios d'évolution et associer des hypothèses de rénovation, prévoir un plan des extensions potentielles, concevoir des détails d'assemblages réversibles et choisir des matériaux à valeur ajoutée (comme le bois par exemple).

Malgré les avantages qu'ils peuvent induire, les protocoles de certification axés sur le cycle de vie des matériaux sont encore trop peu nombreux et trop peu appropriés par l'ensemble des acteurs du secteur de la construction. Les limites de ces outils sont ainsi multiples et ils peuvent être référés aux questions suivantes : la difficulté à choisir des matériaux certifiés par rapport aux cycles de vie (les catalogues ne font pas tous référence à l'ensemble des produits du marché de la construction) ; la multiplication des labels qui peut engendrer de la confusion ; la nécessité de tenir compte des variables climatiques sur le cycle de vie des matériaux (une construction en bois conçue en relation avec son environnement peut durer 1000 ans, tandis qu'un mauvais projet en bois peut durer 10 ans) ; la technique de pose, nécessitant une qualification de la main d'œuvre ; la difficulté à maintenir une qualité intrinsèque d'un produit ou matériaux d'un cycle à l'autre, après réintroduction dans la chaîne de fabrication. Les contraintes de cette démarche se mesurent en effet au niveau des délais de conception plus longs, d'une quantification plus complexe des bénéfices économiques engendrés et d'une sensibilisation qui doit être étendue à toute la chaîne du secteur du bâtiment.

La marge d'incertitude sur les données et les résultats de ces outils est encore élevée et elle concerne tant l'imprécision des flux de matière et d'énergie (données d'inventaire), que l'évaluation des impacts potentiels dus aux effets d'agrégation des différents facteurs considérés (Peuportier, 2009). Ces limites n'expliquent pas complètement le fait qu'une telle démarche n'est pas suffisamment intégrée dans les pratiques architecturales courantes. En France, l'analyse du cycle de vie est appropriée par une partie très limitée d'acteurs et professionnels impliqués dans le secteur du bâtiment.



Le cas du logement, dans toute sa complexité, peut (et doit) jouer un rôle déterminant pour que ces acteurs commencent à appréhender cette problématique. Envisager le logement comme un élément évoluant dans le temps, avec différentes vies fonctionnelles et matérielles, est en enjeu crucial qui demande la prise en compte des temporalités multiples des matières, mais aussi des espaces et des environnements dont ils font partie. La prise en compte de la durée de vie du logement ouvre des potentialités de développement dont les impacts restent encore en grande partie à explorer et saisir.

### 2.3.2 Réversibilité et permanence du bâti

La pensée du développement durable devrait s'articuler, on le sait, sur le long terme. Cependant, compte tenu de l'évolution sociétale, des manières d'habiter et des façons de s'appropriier les espaces construits, aujourd'hui on ne construit plus pour des siècles, mais pour quelques décennies. Comme on a dit à propos de l'obsolescence, la mutation rapide des modes de vie et des conditions socioéconomiques contemporaines explique un remplacement très fréquent des composants ou des matériaux des bâtiments et une tendance vers l'éphémère. Cependant, les raisons de cette tendance sont complexes et pas si simples à saisir.

Premièrement, la permanence du bâti est remise en cause à cause des problématiques associées à la gestion et à la rénovation du parc existant, et notamment des « grands ensembles » construits dans les Trente Glorieuses. Souvent caractérisés par une mauvaise qualité des matériaux de construction ou un mauvais entretien, ainsi que par une ghettoïsation accrue, la survie de cette forme d'habitat fait l'objet de nombreux débats politiques et urbanistiques. La décision de démolir ces bâtiments s'appuierait pour certains sur des arguments techniques et sociaux, justifiant plus une volonté de dispersion des populations concernées, que une vraie volonté de renouveler le tissu urbain. Cette vision conforte alors l'idée que le lieu ferait la personne et qu'une action sur l'espace permettrait de résoudre des problèmes sociaux (Baudin, Genestier, 2006). D'autre part, impulsée par la reconversion d'un nombre de plus en plus croissant de bâtiments et de sites industriels, la balance entre la démolition et la conservation devient un des sujets au cœur de la réflexion sur l'architecture dite « durable ». Ces deux tendances opposées ouvrent ainsi la voie à des nouveaux débats autour des thèmes de la **permanence du cadre bâti** et de la **réversibilité** en architecture.

La prise en compte récente des enjeux sociaux, économiques, et environnementaux liés à la gestion du cadre bâti a permis de comprendre, à une portion encore trop réduite des acteurs impliqués, l'intérêt et la nécessité de faciliter l'effort de transformation d'un bâtiment et des matériaux dans leur passage vers d'autres cycles de vie. Loin d'être limitée à la montée en puissance de la question de la patrimonialisation, cette prise de conscience concerne des échelles et des temporalités multiples, qui vont de la reconstruction d'un morceau de ville, à la reconversion d'un bâtiment, jusqu'au emploi de ces composants ou matériaux. Si les thèmes de la permanence du cadre bâti et de la réversibilité sont, donc, extrêmement complexes, on tente de faire ici émerger certains des enjeux et des contradictions qui les interrogent en relation aux temporalités et à la durabilité du logement.

De manière partagée on peut reconnaître les effets positifs que la capacité d'un logement à s'adapter, ou à être adaptable, peut engendrer sur l'environnement et sur la société ; d'autre part l'équation entre démolition ou conservation/transformation est souvent trop subjective, comme témoigne la diversité de positions et d'opinions sur ce sujet. Face à cette pluralité de regards, quelles sont alors les questions centrales, qui permettent d'ouvrir des pistes de réflexion communes ?

Tout d'abord, au moins dans les discours, on est en train de comprendre que l'impact sur la planète de nos bâtiments est, pour l'essentiel, du aux phases de construction et de destruction, car la phase d'exploitation va avoir dans un futur très proche un impact de plus en plus réduit, notamment à cause des nouvelles normes environnementales. Dans ce bilan, l'énergie grise<sup>52</sup> - qui n'est pas encore intégrée dans les réglementations thermiques actuelles - devient un facteur plus lourd, qui implique l'impérieuse nécessité de travailler sur la question de la réversibilité. Si certains considèrent, à ce propos, que cette dernière deviendra un critère d'évaluation de la qualité future des logements, c'est aussi parce que derrière ces enjeux environnementaux - devenus criants dans les dernières années - se situent les enjeux conceptuels, techniques et économiques sur lesquels se fondent la construction de nos lieux de vie.

Du point de vue conceptuel, plusieurs architectes et concepteurs témoignent d'une nouvelle sensibilisation vers ces sujets. Après l'échec de la maison usinée et démontable de Jean Prouvé - conçue comme une démonstration des possibilités infinies de la construction, face à la diversité des usages possibles - le thème de la réversibilité est revisité en plusieurs manières, qui vont de la reconversion du patrimoine (protégée ou pas), à la conception de nouveaux programmes hybrides, jusqu'au travail sur la matière.

Depuis les années 1980 – et notamment en France grâce à des architectes comme Bernard Reichen et Philippe Robert qui se sont fait connaître par la reconversion exemplaire des filatures du Nord de la France, puis par la réhabilitation de vastes nefes du XIX<sup>e</sup> siècle (la grande halle de la Villette, le Pavillon de l'Arsenal ou la Halle Tony Garnier à Lyon et la reconversion du site de l'usine Menier à Noisiel) – la thématique de la transformation des bâtiments anciens occupe une place de plus en plus importante dans le vaste champ de la pratique architecturale et urbanistique courante. Dans son évolution, ce type d'action complexe a mis l'accent, d'abord, sur la valeur patrimoniale et sur le récit urbain liés à ces opérations, et plus récemment sur les thèmes du réemploi et de l'énergie grise. Ces questions deviennent des facteurs plus objectifs pour prendre des décisions, dans une vision qui intègre non seulement la valeur économique des interventions, mais aussi une valeur ajoutée d'autre nature, liée aux aspects culturels, historiques et sociaux de ces lieux. Plusieurs opérations de **reconversion du patrimoine** industriel ou manufacturier en programme de logements HLM ont montré les capacités d'adaptation de ces espaces et stimulé des réflexions sur ce thème. Cette posture - qui s'inspire de l'histoire de la ville, en s'ouvrant aux exigences environnementales – se base sur l'idée que la construction et l'embellissement de la ville ne se font pas une fois pour toujours, mais qu'ils font partie d'un processus long et capable d'intégrer des initiatives individuelles dans le temps.

---

<sup>52</sup> L'énergie grise (« *embodied energy* » en anglais) désigne l'énergie « cachée » qui correspond à la quantité d'énergie nécessaire pour produire un bien industriel ou un matériau, concernant les phases de conception, d'extraction des matières premières, de transport, de transformation, de fabrication du produit, de commercialisation du service, d'usage, jusqu'à au recyclage ou à la destruction du même matériaux ou bien produit.

Il s'agit, plus globalement, d'une approche qui envisage plusieurs cycles de vie d'un bâtiment, grâce à une conception qui vise la pluralité des usages (générosité des volumes, rapport à la rue, hauteur sur plafond, rationalisation des circulations, etc...), l'évolution esthétique et technologique du bâtiment, ainsi que l'anticipation des changements successifs de l'usage, imaginés sur la base d'hypothèses de rénovation efficaces.

Plus récemment, l'intérêt pour ces questions est reconnu non seulement en relation à la reconversion du patrimoine, mais aussi par rapport à la **transformation des bureaux en logements**, qui fait l'objet d'un nouveau débat politique et pose la question de la réversibilité des immeubles. Poussés par l'évolution des modes d'habiter, de travailler et de communiquer, plusieurs promoteurs se lancent dans le développement d'initiatives permettant le télétravail, le co-working et autres dispositions de partage des espaces, visant une plus grande flexibilité des rythmes et des lieux de vie et du travail. La mutation de l'usage des immeubles des bureaux comporte des défis techniques et économiques, mais elle peut offrir, parfois, une innovation prometteuse pour renouveler le parc tertiaire en surproduction et développer, en moindre partie, l'offre de logement. Au-delà des contraintes spatiales et structurelles, la capacité des acteurs impliqués à imaginer de nouveaux modèles économiques projetés dans le futur ouvre des nouvelles formes de développement. Ayant pris conscience de cette opportunité, certains acteurs de l'immobilier prônent pour la réversibilité du cadre bâti, en demandant une plus grande souplesse des règles qui régissent l'immobilier et une relation plus étroite entre acteurs publics et privés.

Si les architectes semblent depuis longtemps – au moins dans les discours – fascinés par le sujet de la réversibilité, récemment ils ont trouvé une nouvelle forme d'expression en s'alliant à l'évolution des logiques des promoteurs privés. Confortées – ou mieux justifiées – par l'idée de mixité urbaine, celles-ci prônent pour une conception qui, au lieu d'empiler des fonctions, soit capable de penser un programme dont la destination n'est pas encore prise au moment de la consultation. Pour utiliser les mots que Anne Démians emploie dans le cadre de son projet des trois tours « Black Swans » (qui vont être construites pour ICADE au cœur de la Presqu'île André Malraux réaménagée à Strasbourg), « *il s'agit de dissocier l'acte de construire de celui d'en préciser le contenu pour retarder autant que nécessaire l'affectation des surfaces construites. Car c'est à ce moment-là que la production courante devient triviale. La réversibilité est un modèle possible pour que les investissements privés sortent d'un mode de production auquel l'état actuel les oblige et qui met sur le marché des produits de plus en plus pauvres* »<sup>53</sup>.

En répondant à la demande des promoteurs disponibles à investir dans cette mixité d'usage, certains architectes conçoivent des projets qui dès l'amont prévoient la réversibilité de bureaux en logements et permettent de gérer des temporalités plus longues des bâtiments et une réversibilité sur des cycles plus courts. Comme soutient Francis Soler « *la réversibilité des espaces domestiques est pourtant un de ces ingrédients solides et optimistes qui composent des architectures qui oublie d'être indolentes, une fois finies.(...) Marquer ce temps, le réanimer, l'opposer, c'est se montrer UTILE, car c'est admettre, en même temps, que les espaces dans lesquels nous vivons*

---

<sup>53</sup> Anne Démians, « 3 BLACK SWANS La réversibilité selon Anne Démians », publié sur : <http://correspondances.annedemians.com/2015/04/reversibilite/>

*sont comme des héritages sur lesquels il est toujours possible de repartir pour prolonger nos trouvailles et les transmettre comme des matières premières. On essaye alors de laisser des ouvrages bien faits, comme des pièces inachevées qui produisent de la ré/identification et d'aboutir enfin à des créations inattendues, admises en tant que pièces utilement revisitées »<sup>54</sup>.*

Le concept du « non fini », qui interroge le rapport que l'œuvre architecturale établi avec le temps, nous renvoie à une autre manière d'entendre la réversibilité, qui replace l'habitant au centre du processus de production du logement. Si pour Patrick Bouchain et ses associés (Agence *Construire*) l'implication des habitants doit être à tous les moments au centre du processus de conception et fabrication du projet, alors « *le « non fini » permettrait de faire entrer la vie dans le logement »<sup>55</sup>. Comme il soutient dans son ouvrage « *Construire ensemble le Grand Ensemble. Habiter autrement* », l'idée directrice du Grand Ensemble, qui emporte avec elle cette participation active du futur usager dans la création de son logement, est celle du vivant : détourner les normes pour réintroduire la vie. Selon Bouchain et ses associés, la norme est en effet incapable de tenir compte des évolutions de la vie, et des usages pluriels et complexes. En somme, il s'agit selon Christophe Catsaros, de « *réactualiser la norme et les méthodes pour les rendre compatibles à la société d'aujourd'hui »<sup>56</sup>, ou selon Patrick Bouchain, de « *prendre en compte la flexibilité qui caractérise la vie actuelle (...)* »<sup>57</sup>. Plus précisément, son idée de **l'habitat « non fini »**, peut être expliquée dans les termes suivants : « *Aujourd'hui, on a l'exemple de composants industrialisés du bâtiment qui sont mobiles et consommables, tout au moins achetés sur catalogue par les usagers eux-mêmes. L'architecte pourrait en tenir compte dans son projet et même dans la rédaction de son descriptif, de son cahier des clauses techniques particulières (CCTP). Au lieu de l'organiser par corps d'état, il pourrait le redistribuer selon le critère mobile/immobile : la tuyauterie d'un côté, la vasque de l'autre ; certaines cloisons, comme un paravent subdivisant une chambre d'enfant, pourraient ne pas se retrouver dans le lot "mur" mais dans le lot "mobilier". Par conséquent, un architecte qui explorerait cette question pourrait livrer un logement non fini, non pas au sens où il serait "mal fini" mais plutôt "ouvert pour être terminé »<sup>58</sup>.***

A différence de la vision précédente, supportée par les logiques de la promotion, cette manière d'entendre la réversibilité se base sur la volonté de conforter une valeur d'usage et une valeur sociale du logement, dépassant sa simple valeur immobilière et économique. L'actualisation de la norme et l'implication de l'habitant deviennent alors une façon pour réintroduire de l'imprévu et de la liberté dans l'habiter.

Si les concepteurs interprètent de manière différente la réversibilité, un intérêt accru de ceux-ci se manifeste aussi pour le travail sur la matière. Poussés par la prise de conscience des enjeux environnementaux, une nouvelle génération d'architecte prône pour une utilisation plus responsable des matériaux, en s'appuyant sur la réutilisation, sur le remploi (on détourne l'usage premier, on conservant la forme) et sur le recyclage

---

<sup>54</sup>Francis Soler, « *La réversibilité selon Francis Soler* », publié sur : <http://correspondances.annedemians.com/2015/04/reversibilite/>

<sup>55</sup> Patrick Bouchain, « *Jouir d'habiter, pour une propriété sociale du logement* », in *Construire Ensemble le Grand Ensemble*.

<sup>56</sup> Christophe Catsaros, article « *Vivre ensemble* », in Patrick Bouchain et Claire David (dir.), « *Construire ensemble le Grand Ensemble, Habiter autrement* », hors-série de la Collection l'Impensé, chez Actes-Sud, avril 2010

<sup>57</sup> Patrick Bouchain et Claire David (dir.), « *Construire ensemble le Grand Ensemble, Habiter autrement* », hors-série de la Collection l'Impensé, chez Actes-Sud, avril 2010

<sup>58</sup> Ibid.

(on conserve la matière, mais on change la forme et la fonction), pour éviter l'incinération ou l'enfouissement qui produisent la majeure partie des déchets de nos bâtiments. Des jeunes architectes, comme Julien Choppin (Agence *Encore heureux*), parlent alors du **nouveau paradigme lié à « crise de la matière »**, qui demande à lisser la courbe associée à l'épuisement des ressources et à l'accumulation de déchets. Si les prévisions sur l'épuisement de certains matériaux utilisés dans le secteur du bâtiment - comme le sable ou le cuivre - sont alarmants, on devrait facilement comprendre qu'un matériau peut (et doit) avoir plusieurs vies. Cette prise de conscience implique l'utilisation des matériaux et techniques qui favorisent la longévité des composantes, la conception des assemblages réversibles, l'utilisation de matériaux issus de la récupération ou du recyclage, mais aussi de matériaux naturels ou entièrement recyclables, qui minimisent les risques sur la santé et les impacts en terme d'énergie grise. Cette attitude n'est pas nouvelle : toujours dans l'histoire de l'architecture les matériaux et les composants ont été réutilisés. Ayant oublié cette posture, nos sociétés sont confrontées à ce défi, sous la pression des crises environnementales et économique contemporaines. Comme soutient Joppin, les pratiques architecturales courantes doivent privilégier, comme dans le cas des sources énergétiques, un « mix matériautique » comprenant - dans l'ordre - les matériaux bio-sourcés, le remploi, les matériaux recyclables et en dernier les fossiles. Les architectes semblent s'emparer de cette exigence, non seulement pour promouvoir un type d'architecture « alternative », qui fait souvent penser aux bidonvilles, mais aussi pour une architecture courante et parfois institutionnelle<sup>59</sup>, conçue au nom d'une économie des ressources et d'une utilisation plus responsable de la matière.

Toujours du point de vue technique, le thème de la réversibilité a récemment ouvert un autre champ d'expérimentation qui met l'accent sur l'utilisation des systèmes constructifs légers et sur l'industrialisation des processus techniques d'assemblage. S'agissant d'un sujet très vaste et complexe on se limitera ici à souligner certaines des implications que ce phénomène a produites dans le logement, au niveau de l'habitat léger et du développement d'un marché de « maisons en kit ».

Si en milieu urbain, comme dans les zones rurales, il devient de plus en plus difficile d'accéder à un logement à un prix abordable, on observe que plusieurs centaines de milliers de personnes – toutes catégories sociales et juridiques administratives confondues – s'intéressent aux formes de l'habitat léger, qui offrent un mode de vie alternatif à la maison individuelle, à la carence de logement social et à l'inadaptation de l'habitat d'urgence. Ces expériences privilégient l'autonomie globale des individus qui sont acteurs de leur projet, participant d'une relocalisation des activités économiques dans des territoires qui sont en déprise. Comme dit Béatrice Mésini à ce propos, « *quatre traits caractérisent ces modes « d'habiter » : une approche économique – il s'agit d'habitats économes, adaptés aux besoins et aux ressources ; une orientation écologique – ces habitats sont réversibles ; des dynamiques sociales et culturelles – il s'agit de vivre en lien, de définir un projet commun, une charte, un plan d'ensemble ; et enfin, une visée de cogestion et d'autonomie, à travers des pratiques d'échanges et de mutualisation des savoirs* »<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> C'est le cas du futur siège du Conseil européen et centre de presse international (conçu par Philippe Samyn and partners), réalisé à partir de vieux châssis en chêne en patchwork qui viennent de toute Europe.

<sup>60</sup> Béatrice Mésini, « *Quelle reconnaissance de l'habitat léger, mobil et éphémère ?* », publié dans « Techniques et Culture », n°56 « Habiter le temporaire », 2011

Ce thème, qui mérite d'être approfondi ailleurs, renvoie à une tendance récente liée à la diffusion de la « maison en kit », qui peut être exemplifiée par le produit « Boklok », distribué actuellement au Royaume Uni, en Suède et en Norvège. Né de la collaboration de deux géants – Ikea, expert des kits à monter dans l'ameublement et Skanska, entreprise internationale de construction – ce concept répond à la volonté d' « offrir à tous une bonne chance pour vivre », à travers des modèles prédéfinis de maison ou de logements vendus sur catalogue, sous la forme de kits préassemblés en usine qui affichent des prix attractifs et des bonnes prestations de confort (thermique et acoustique). Même si le concept de « Boklok » a du mal à s'imposer dans certains pays comme le nôtre, il montre bien l'engouement pour la maison ossature bois dans les pays du nord et notamment en France, où aujourd'hui, un nombre croissant de personnes s'intéressent à la **maison en kit**.

Selon les chiffres diffusés par le CNDB (Comité National Pour Le Développement Du Bois), le marché de la construction de maisons en bois connaît une progression de 20 à 25 %/an, pour atteindre 20 % du marché de la construction de maisons individuelles en 2014 (chiffres France Bois Forêt – Avril 2011). Il est donc le secteur de la construction qui connaît la plus grosse progression des dernières années en France, avec 2450 entreprises et 32 000 salariés dans le secteur bois (construction, charpente, ...). Ce succès s'explique en raison de la longévité, de la résistance et des performances (thermiques et environnementales) de ce matériau, mais aussi à cause de sa légèreté, ainsi que de son caractère modulable. En apportant une réponse adaptée aux exigences de réversibilité spatiale et technique propres de la maison individuelle, son évolution plus récente - témoignée par la création du bois massif lamellé croisé (CLT), utilisé pour des bâtiments plus complexes - ouvre un champ d'expérimentation assez large, qui trouve ses arguments de vente tant dans la réduction des impacts engendrés par la construction, que de son coût global.

Les aspects économiques liés au champ de la construction constituent un enjeu essentiel qui interroge, plus globalement, le thème de la réversibilité mais aussi et surtout celui de la permanence du cadre bâti. Faisant l'objet de plusieurs débats en France, ce sujet témoigne ainsi des positions différentes et souvent controversées, concernant le rapport démolition vs conservation/transformation.

D'une part, on peut trouver certains concepteurs, comme Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, pour lesquels, face aux ensembles de logements collectifs d'après-guerre, « *il s'agit de ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, toujours ajouter, transformer et utiliser* »<sup>61</sup>. Cette posture a été illustrée récemment avec le projet, très connu, de réhabilitation de la Tour Bois-Le-Prêtre (17<sup>e</sup> arrondissement de Paris). L'intervention, réalisée par une extension en périphérie adossée au bâtiment existant, a indéniablement permis d'agrandir les logements, maximiser l'apport de lumière, améliorer le confort, réduire la consommation énergétique et ajouter de jardins

---

<sup>61</sup> Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, « **PLUS . LES GRANDS ENSEMBLES DE LOGEMENTS, TERRITOIRES D'EXCEPTION** », Editorial Gustavo Gili (Français, English, Español), Octobre 2007

d'hiver, dans des configurations ouvertes à des nouveaux usages. Cependant elle a fait l'objet de nombreuses critiques, en raison de coûts engendrés (113 000 € par logement). En réponse à ces critiques, Frédéric Druot souligne la nécessité de relativiser la cherté de l'investissement, car le bilan financier de l'opération est plus intéressant de l'opération démolition/reconstruction initialement prévue.

Le même architecte – qui avec Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal a récemment adopté la même démarche, dans la requalification des immeubles du quartier du *Grand Parc* à Bordeaux – soutient de pouvoir ainsi réduire les coûts de construction (-72%), les coûts en énergie (74% de réduction, en comptant l'énergie grise et celle due à l'exploitation) et les coûts d'aménagement qui permettent de construire un nombre plus élevé de logements sur les mêmes infrastructures et réseaux. Le point de vue de ces architectes – qui seulement dans Paris identifient environ 1600 situations de réhabilitation potentielle – s'oppose à celui des certains promoteurs ou bailleurs qui, pour des raisons économiques, préfèrent démolir plutôt que transformer.

Agissant dans tout le territoire, les bailleurs défendent, en général, une approche qui adapte l'offre en fonction des besoins des territoires. Ainsi, en zone détendue, on assiste souvent à la démolition d'anciens immeubles de logements sociaux, vouée à la reconstruction de petits bâtiments R+3, R+4, couplés à des petites maisons en accession à la propriété. En s'appuyant sur le concept de la « diversification de l'offre », l'évolution de la pensée de beaucoup de bailleurs s'aligne avec les plus récentes logiques liées à la création de l'ANRU : favorisant un mix de démolition et réhabilitation, une bonne partie des opérations portées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine visent plus à diversifier le peuplement des quartiers populaires, que la permanence ou la réversibilité de leur offre. Ainsi, lorsque les bailleurs décident de reconverter de bâtiments complexes qui leur appartiennent (comme des IGH, par exemple), les bâtiments sont cédés, vidés des locataires et transformés par un mélange de fonctions (locatif privé, locaux d'activité, commerces), qui ne comprend plus le locatif social. Dans des zones tendues, au contraire, certains bailleurs prônent plutôt pour des interventions en surélévation et densification, qui nécessitent des investissements en infrastructure, mais qui bénéficient d'une plus-value due à la localisation. Dans les deux cas, le poids des arguments économiques, évoluant en fonction des marchés, est adapté en fonction des conditions socioéconomiques liées à la gestion des immeubles existants dans le temps.

Une logique similaire, mais encore plus marquée, est celle des certains promoteurs privés. Poussés par une logique économique de court terme, face à la possibilité de convertir un bâtiment ou de le démolir, ces acteurs adoptent une approche analytique et marketing qui « 9 fois sur 10 fait ressortir que ça va être plus cher de restructurer, réhabiliter que de démolir et reconstruire »<sup>62</sup>. Selon ces acteurs, pour que l'équation économie – marketing soit déterminante dans le sens de la conservation, il faut une bonne raison ou un argument efficace : le talent de l'architecte, un plus en termes d'images de standing ou une qualité patrimoniale accrue pourraient justifier un prix de loyer ou un prix de vente qui rentabiliserait le coût de restructuration.

---

<sup>62</sup> Bruno Pinard, directeur général de BNPI Promotion immobilier d'entreprise, intervention dans le débat « *Un bâtiment, Combien de vies ? La transformation comme acte de création. Approche économique, «Transformation versus démolition»*, mardi 2 juin 2015, Cité de l'Architecture, Paris.

Si cette vision, selon laquelle la qualité du neuf serait toujours meilleure de celle de l'existant, est opposée à celle de certains concepteurs comme Druot, c'est parce que les enjeux économiques ne sont pas perçus de la manière : pour les premiers, la rentabilité à court terme est le seul critère de choix, pour les seconds les aspects économiques doivent être envisagés dans une perspective plus large et étendue dans le temps, intégrant la dimension sociale, environnementale et la réversibilité de l'usage.

Comme on a pu constater pendant les débats organisés dans le cadre de l'exposition « *Un bâtiment combien de vies ?* » à la Cité de l'Architecture à Paris, la dichotomie « transformer vs démolir » implique la confrontation entre tous ces différents points de vue, qui ne sont pas dépourvus de contradictions. Si la permanence du cadre bâti fait l'objet de controverses, le thème de la réversibilité semble mettre d'accord un plus grand nombre d'acteurs impliqués dans le secteur de la construction et du logement en particulier. Malgré cet intérêt, l'attention pour ces thèmes exige une confrontation de décisions raisonnées et non pas répétitives et reste encore trop dans les discours ou dans des pratiques expérimentales et isolées.

Au-delà des différentes opinions, dans une société où tout change rapidement, la construction durable trouve davantage sa place dans son potentiel d'adaptation, que dans des développements figés. Que ce soit en vue d'une adaptation cyclique, ou dans des cas ultimes, en vue d'une démolition, la prise en compte des temporalités du logement doit être appropriée dans les pratiques courantes, tant du point de vue conceptuel, que du point de vue des techniques constructives et des matériaux.

Une nouvelle réversibilité est donc à inventer sous la forme de nouvelles formes d'habitat capables d'établir de nouvelles relations entre les différentes échelles spatiales et temporelles de l'habiter. Face à l'éclatement des logiques des acteurs impliqués dans la production, dans la conception et dans la construction du logement, la mutation des temporalités des modes de vie et des contextes socioéconomiques contemporains devient un élément essentiel pour favoriser l'évolution des logiques conceptuelles, techniques et économiques, mais aussi culturelles, sociales et d'usage à la base de la réversibilité et de la permanence du cadre bâti.



### **3. ACTES DE LA JOURNEE DE DEBATS**

#### **« TEMPORALITES ET DEVELOPPEMENT DURABLE : UN NOUVEAU SYSTEME DE VALEURS POUR LE LOGEMENT ? »**

##### **Contenu et objectifs de la journée**

Troisième volet du programme « Temporalités », la journée-débat « *Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?* » organisée en collaboration avec le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) dans le cadre de cette même étude, se donne pour ambition de coproduire un état de l'art du logement, fondé sur un travail collaboratif ouvert.

Dans un contexte de crise et de mutation sociétale, le logement est travaillé par des incitations – voire des contraintes – contradictoires qui sont susceptibles d'infléchir les logiques économiques, architecturales et constructives traditionnelles : réduction de l'impact environnemental, introduction de techniques de plus en plus complexes de recherche d'efficacité énergétique du bâti, progression de l'exigence du niveau de confort, modification des modes d'exercice du travail... Nouveaux modes de vie et innovations techniques s'alimentent mutuellement contribuant à faire du logement un "objet" de plus en plus difficile à appréhender dans la durée.

##### **L'introduction de la notion de durabilité peut et doit-elle conduire à repenser le logement au prisme de nouvelles valeurs ?**

Les quatre séquences thématiques de la journée proposent d'examiner cette question, autour des articulations (ou absences d'articulations) entre production, financement, conception et gestion du logement, au regard de l'évolution des temporalités des modes de vie, des usages et du contexte socio-économique et environnemental. Au travers du témoignage des acteurs publics et privés impliqués (acteurs opérationnels, chercheurs, représentants institutionnels, élus...), la notion des temporalités est explorée autour de quatre questions qui inscrivent le logement dans la logique plus vaste de l'habiter :

- 1. Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociétale(s) » ?**
- 2. Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ?**
- 3. Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ?**
- 4. Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) technique(s) » du logement ?**

Les textes qui suivent regroupent les débats issus des quatre tables rondes de la journée. Tenu compte de la nature des échanges, on a choisi de restituer ici les débats et les discussions correspondantes dans la forme exacte où ils se sont déroulés.

## Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?

15 Janvier 2015

La Défense | Tour Séquoia | Auditorium TS R02 | 9h00-17h30

Tables rondes avec :

**Jean-Philippe ATTARD** (Président CLT, Community Land Trusts France)  
**Nathalie BONNEVIDE** (Programmist Filigrane Programmation)  
**Emmanuelle COLBOC** (Architecte agence Emmanuelle Colboc et associés)  
**Bernard COLOOS** (Directeur Affaires économiques, financières et internationales de la Fédération Française du Bâtiment)  
**Emmanuel COMBAREL** (Architecte agence ECDM)  
**Didier CORNUEL** (Professeur Laboratoire Equippe, Université Lille 1)  
**Emmanuelle COSSE** (Vice-présidente IdF chargée du logement, habitat, rénovation urbaine et action foncière)  
**Olivier COUTARD** (Ingénieur, socio-économiste, Directeur Laboratoire IATTS)  
**Bruno DE BAUDOIN** (Secrétaire permanent BAT'Im Club)  
**Sebastien EYMARD** (Architecte agence Construire, Patrick Bouchain)  
**Frédéric JOZON** (Association MorsCobado)  
**Jean Michel LEGER** (Sociologue-chercheur Laboratoire IPRAUS)  
**Raphael MENARD** (Ingénieur, Architecte, Directeur Elioth, groupe Egis)  
**Pierre PAULOT** (Directeur de l'architecture et du développement BF)  
**Jean Luc POIDEVIN** (Directeur général délégué Ensemble Urbain, Directeur général Villes & Projets NEXITY)  
**Eric RADEPONT** (Directeur général Promologis)  
**Patrick RUBIN** (Architecte agence Atelier Canal)  
**Bernard VORMS** (Ex-Directeur ANIL, Président du CNTG Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière)  
**Patrice VUIDEL** (Laboratoire de recherche ATEMIS, secrétaire Club Economie de fonctionnalité et développement durable)

La journée est organisée par le Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie et du Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité



Troisième volet du programme « Temporalités », cette journée-débat organisée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), se donne pour ambition de coproduire un état de l'art du logement, fondé sur un travail collaboratif ouvert.

Dans un contexte de crise et de mutation sociétale, le logement est travaillé par des incitations – voire des contraintes – contradictoires qui sont susceptibles d'infléchir les logiques économiques, architecturales et constructives traditionnelles : réduction de l'impact environnemental, introduction de techniques de plus en plus complexes de recherche d'efficacité énergétique du bâti, progression de l'exigence du niveau de confort, modification des modes d'exercice du travail... Nouveaux modes de vie et innovations techniques s'alimentent mutuellement contribuant à faire du logement un « objet » de plus en plus difficile à appréhender dans la durée.

L'introduction de la notion de durabilité peut et doit-elle conduire à repenser le logement au prisme de nouvelles valeurs ?

Les quatre séquences thématiques de la journée proposent d'examiner cette question autour des articulations (ou absences d'articulations) entre production, financement, conception et gestion du logement, au regard de l'évolution des temporalités des modes de vie, des usages et du contexte socio-économique et environnemental.

Au travers du témoignage des invités (acteurs opérationnels, chercheurs, représentants institutionnels, élus...), la notion de temporalités sera explorée autour de quatre questions qui inscrivent le logement dans la logique plus vaste de l'habiter :

- Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociale(s) » ?
- Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ?
- Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ?
- Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) technique(s) » du logement ?

Chargés de mission PUCA : Patrice Aubertel, Virginie Thomas  
 Chargé de valorisation PUCA : Christophe Perrocheau  
 christophe.perrocheau@carte.net

Porteur du projet : Roberta MORELLI (Laborat. CRH - UMR CNRS 7218 LAVUE)

## Temporalités et développement durable : un nouveau système de valeurs pour le logement ?

### 9h00 INTRODUCTION

**Emmanuel RAOUL** (Secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture)  
**Roberta MORELLI** (Porteur du projet, chercheur Laboratoire CRH - UMR CNRS 7218 LAVUE)

### PAUSE DEJEUNER

### 9h15 TABLE RONDE

#### Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociale(s) » ?

Animateur **Véronique BIAU** (Directrice du Laboratoire CRH Centre recherche sur l'Habitat, UMR CNRS 7218 LAVUE)  
 Intervenants **Jean-Philippe ATTARD** (Président CLT, Community Land Trusts France)  
**Emmanuel COMBAREL** (Architecte agence ECDM)  
**Pierre PAULOT** (Directeur de l'architecture et du développement BF)  
**Jean Luc POIDEVIN** (Dir. général délégué Ensemble Urbain, Dir. général Villes & Projets NEXITY)

### 14h00 TABLE RONDE

#### Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ?

Animateur **Anne D'ORAZIO** (Architecte, MA ENSA PLV)  
 Intervenants **Emmanuelle COLBOC** (Architecte agence Emmanuelle Colboc et associés)  
**Sebastien EYMARD** (Architecte agence Construire, Patrick Bouchain)  
**Frédéric JOZON** (Association MorsCobado)  
**Jean Michel LEGER** (Sociologue-chercheur IPRAUS)  
**Eric RADEPONT** (Directeur général Promologis)

### PAUSE

### PAUSE

### 11h15 TABLE RONDE

#### Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ?

Animateur **Patrice VUIDEL** (Lab. de recherche ATEMIS, secrétaire Club Economie de fonctionnalité et dev. durable)  
 Intervenants **Nathalie BONNEVIDE** (Programmist Filigrane Programmation)  
**Bernard COLOOS** (Dir. Affaires économiques, financières et internat. Fédération Française du Bâtiment)  
**Didier CORNUEL** (Professeur Laboratoire Equippe, Université Lille 1)  
**Emmanuelle COSSE** (Vice-présid. IdF chargée du logement, habitat, renouv.urbain et action foncière)  
**Bernard VORMS** (Président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières)

### 16h00 TABLE RONDE

#### Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) technique(s) » du logement ?

Animateur **Nadine ROUDIL** (Sociologue - chercheur CSTB)  
 Intervenants **Bruno DE BAUDOIN** (Secrétaire permanent BAT'Im Club)  
**Raphael MENARD** (Ingénieur, Architecte, Directeur Elioth, groupe Egis)  
**Patrick RUBIN** (Architecte agence Atelier Canal)

### 17h15 CONCLUSIONS

**Olivier COUTARD** (Ingénieur, socio-économiste, Directeur Laboratoire IATTS)

# OUVERTURE

## Emmanuel Raoul

*Secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)*

Tout d'abord je vous présente tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année, même - et surtout - si elle a commencée de manière épouvantable, dans un contexte qui concerne largement nos villes. Ceci doit faire partie de nos préoccupations, y compris de recherche. Aujourd'hui c'est une dimension particulière de la ville dont il est question : le logement. La phrase que je tirerais du programme c'est : **l'introduction de la notion de durabilité peut-elle conduire à repenser le logement au prisme de nouvelles valeurs ?** De ce point de vue, je voudrais rappeler ce que le logement m'inspire, pour montrer sa complexité et également ses aspects contradictoires.

Nous sommes dans un cycle de colloque « *Temporalités et Développement Durable* » et le logement, dans ce cadre, est un bien essentiel pour chacun de nous. En effet, on peut citer - sans chercher à être exhaustifs - le fait qu'il gouverne d'abord notre insertion sociale, la cohésion familiale et la santé. Deuxièmement élément, il est aussi la motivation première du marché immobilier, dont il est une composante fondamentale. Troisième point, il alimente aussi un secteur d'activité tout à fait important de notre économie, que ce soit sur le neuf, mais surtout dans la réhabilitation (en particulier dans la perspective de la transition énergétique). Il a également une composante financière et une dimension patrimoniale tout à fait évidente, mais il est aussi un produit financier majeur et un élément d'arbitrage, en matière de retraite, tout à fait incontournable.

Le logement est aussi l'objet de politiques publiques extrêmement actives et depuis bien longtemps : je citerais le logement social, le Dalo, l'aide personnel au logement, une fiscalité tout à fait spécifique, une réglementation aussi spécifique et très active elle aussi. Evidemment toutes ces dimensions ont des aspects, comme je le disais au début, plus au moins contradictoires.

Compte tenu de tout ça, cette journée doit nous permettre, tous ensemble, de voir en quoi l'approche « développement durable » ou « soutenable » – pour reprendre un mot plus proche du terme anglais – nous amène à revoir le logement d'une manière différente et à ménager – je ne dis pas à résoudre – certaines des contradictions que nous connaissons tous. Je nous souhaite donc des réflexions efficaces, sachant que ce que j'espère le plus c'est un dialogue entre la tribune et la salle. C'est cela que nous avons souhaité, c'est comme ça que nous avons voulu organiser cette journée, de façon à ce que nous ne soyons pas du tout dans un monologue, mais dans un échange entre vous et celles et ceux qui ont accepté d'intervenir sur ces sujets, au cours des différentes tables rondes.

## Roberta Morelli

*ingénieur-architecte, chercheur, porteur du projet (étude et journée de débats)*

Merci monsieur Raoul et merci au PUCA de m'avoir donné la possibilité d'organiser cette journée. Avant d'ouvrir les débats et de laisser la parole aux intervenants, je tiens à préciser deux choses qui me tiennent à cœur. Lorsque j'ai répondu à l'appel « *Temporalités : logement durable ou logement pour durer* ? » – dont cette journée de débats représente un des résultats attendus – mon attention a été attirée, en particulier, par deux questions : d'une part, par la prise en compte de la notion de temporalités et d'autre part, par la diversité des questionnements soulevés.

Si la notion de développement durable est par essence temporelle, l'évolution des métiers, des savoirs faire et des politiques liés aux pratiques architecturales et urbaines courantes témoignent encore de la difficulté à penser le présent en fonction de l'impact des actions sur le moyen et le long terme. Dans un contexte de crise et de mutation sociétale, le logement est travaillé, en particulier, par des incitations/contradictions qui semblent infléchir les logiques culturelles, architecturales et constructives traditionnelles : réduction de l'impact environnemental, progression de l'exigence du niveau de confort, modification des d'exercice du travail... nouveaux modes de vie et innovations techniques s'alimentent mutuellement en contribuant à faire du logement un objet de plus en plus difficile à appréhender dans la durée. Les politiques de l'habitat et les pratiques professionnelles qui se disent « durables » misent de façon privilégiée sur la progression de l'efficacité énergétique des bâtiments, en oubliant souvent de prendre en compte les évolutions de la société, les usages futurs et la durée de vie du cadre bâti. Cette tendance favorise la standardisation des modes de conception et production et renforce la logique du logement conçu comme un produit financier.

Comment la notion de développement durable peut (et doit-) elle devenir une problématique capable d'intégrer des enjeux sociétaux tout au long de la chaîne du logement ? **Comment alors l'introduction de la notion de durabilité peut (et doit) elle conduire à repenser le logement au prisme de nouvelles valeurs ?**

Les séquences thématiques de la journée proposent d'examiner cette question autour des articulations complexes (ou absence d'articulation) entre production, conception et gestion du logement. Cela conduit au deuxième point sur lequel je voudrais insister et qui constitue pour moi un point essentiel de la journée. Mon intention a été de réunir des acteurs divers de la chaîne du logement (acteurs opérationnels, chercheurs, représentants institutionnels, élus, etc...) pour interroger de manière transversale la pluralité des thèmes associés aux questionnements soulevés.

Les quatre tables rondes de la journée ont pour but d'explorer le rapport entre temporalités et développement durable autour des quatre questions qui inscrivent le logement dans la logique vaste de l'habiter et auxquelles correspondent les quatre tables rondes suivantes :

- Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociétale(s) » ?
- Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ?
- Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ?
- Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) technique(s) » du logement ?

S'appuyant sur la pluralité et la diversité des témoignages - qui constituent déjà pour moi un des premiers résultats de la journée et qui permettront de croiser les thématiques de manière certainement moins figée de celle qui apparaît sur le programme - **la journée se donne pour ambition de coproduire un état des lieux du logement et d'ouvrir des pistes de réflexion pour l'avenir.**

Je vous remercie de votre présence et des questions qui pourront enrichir et alimenter ces débats.

## ❖ « Accès au logement, statuts d'occupation et modes de production : quelle(s) « valeur(s) sociétales » ? »

### Table ronde animée par Véronique BIAU

#### Véronique BIAU

*Architecte-urbaniste de l'État, docteur en sociologie, chercheur à l'ENSA de Paris-Val de Seine, Directrice du Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH, LAVUE).*

Nous allons tout de suite engager la première table ronde avec une diversité de voix à laquelle manque celle de Pierre Paulot (directeur de l'Architecture et du Développement I3F), qui s'excuse de n'être pas avec nous pour des raisons de santé. Nous avons le plaisir d'accueillir :

- **Jean-Luc Poidevin**, Directeur délégué général au logement à Nexity, juriste de formation en droit public et administration locale. Après un parcours développé auprès de structures d'aménagement, il arrive à Nexity en 2004, où il est Directeur général délégué *Ensemble urbain* et Président-Directeur général de *Villes & Projets*.
- **Emmanuel Combarel**, Architecte de l'agence *Combarel-Marrec*. Avec une expérience développée en France, mais aussi à l'international (Vietnam, Liban), il a construit ces dernières années un grand nombre d'opérations de logements, logements étudiants et logements sociaux.
- **Jean-Philippe Attard**, Urbaniste et Président de *Community Land Trust France* (depuis 2013).

Je voudrais commencer cette journée par un premier tour de table, en focalisant l'attention sur les difficultés, les contraintes, les entraves que connaissent chacun de vous dans sa position, par rapport à une production de logements dont on dit constamment qu'elle est insuffisante par rapport aux besoins et insuffisante par rapport aux projections statiques qu'on peut établir. Donc, quelles sont ces difficultés et comment caractérisez-vous l'essentiel de ces entraves ? Ce premier tour de table est une introduction à un deuxième tour de table, dans lequel on essaiera de voir quelles sont les expérimentations, les alternatives, les innovations qui permettent de sortir du cadre contraignant de la production ordinaire. On finira par un échange plus prospectif sur ce qui est prévisible et souhaitable pour les années à venir.

Pour commencer je voudrais interroger M. Poidevin sur la manière dont il juge, critique, appréhende la situation de la production du logement, dans la position qui est la sienne au sein de Nexity.

#### • **Jean-Luc Poidevin**

*Directeur général délégué Ensemble urbain et Président-Directeur général de Villes & Projets, Nexity.*

Pour commencer, je partirai d'un constat. Je trouve que depuis beaucoup d'années on n'arrête pas de parler de logement, parce qu'il y a un problème quantitatif de production. Mais vous avez tous remarqué aussi que plus on en parle, moins on en fait. Nous sommes en 2014, à une année trente ans en arrière en chiffres de production en logements. Cela est assez intéressant et significatif de notre société qui communique, qui parle, mais qui a, peut-être, de plus en plus du mal à passer à l'acte. Par rapport à ce premier constat général, il me paraît important que l'ensemble des acteurs impliqués se remobilise et apprenne à travailler ensemble, parce que la question ce n'est pas de faire des logements pour tel ou tel opérateur, mais parce qu'il y a des besoins auxquels il faut répondre. On a donc **un enjeu national très important, qui nécessite des actions concrètes.**

Deuxième gros problème du logement en France est celui de la **solvabilité de la clientèle**, parce que le logement est trop cher. Ça fait 35 ans qu'un processus a été mis en place. Il faut bien avouer qu'il s'agit d'une économie qui est quelque part « subventionnée » et qu'on est, peut-être, au bout de ce processus, parce que ce processus fait que **le logement** - y compris les diverses crises qu'on a pu avoir - **ne cesse pas d'augmenter dans son prix de revient**. Ça veut dire qu'il est devenu trop cher par rapport aux capacités et aux pouvoirs d'achats des français. Là, on est face à un problème très difficile : il y a 20 ans on aurait pu avoir les moyens économiques de régler les problèmes, alors qu'aujourd'hui vous connaissez tous la situation mondiale et nationale avec notre PIB, nos problèmes de chômage et un contexte qui fait que les marges de manœuvre qu'ont les pouvoirs publiques - comme les collectivités locales et comme les français - sont devenues très réduites. Cette question économique devient donc problématique. Quand vous prenez **la composition du prix de revient du logement il y a trois éléments forts** qu'il faut considérer :

- Le premier c'est le **foncier**, qui malgré les crises ne cesse pas d'augmenter. Le seul acteur qui a bénéficié d'un tremplin et qui a pu faire des plus-values sans arrêt c'est le propriétaire foncier et le propriétaire du patrimoine. Si vous regardez les chiffres, pour le dire également, en 2008 - à l'arrivée de la crise - le prix du foncier, déjà cher, se suspend et stagne en raison des pratiques des opérateurs, et dès que le cycle immobilier repart, il continue à augmenter. Aujourd'hui le foncier peut représenter 20% du prix de revient du logement, mais à Paris il peut arriver aussi au 60% de ce prix. On a des façons de faire qui permettent de régler cette question et c'est sur ça qu'on doit se concentrer dans les débats.
- Le deuxième c'est les travaux de construction qui représentent entre 45-50% du prix de revient. Si on regarde bien dans les détails, à choses égales on arrive à baisser les coûts des travaux avec le temps. Aujourd'hui le problème est qu'on a beaucoup des normes, on a des exigences et des ambitions en termes environnementales, par exemple, qui font que le bien que l'on fait d'un côté on le comble, voire on le dépasse, par rapport à ces normes-là. La question que je pose, et sur laquelle je ne donne pas de réponse - car ce n'est pas à moi de l'apporter - c'est qu'on est peut-être dans une période dans laquelle il faut faire des choix : soit on décide de lancer et d'améliorer, en termes environnementales, la qualité du logement avec tous nos moyens, mais à ce moment ne crions pas sans arrêt qu'il n'y a pas assez de logements ; ou alors on fait le choix de la quantité pendant quelques années et il ne faut que s'occuper de ça, car les deux choses au même temps - compte tenu de la solvabilité du prix de revient - on y arrive pas!
- Troisième élément qu'il faut souligner, c'est que derrière la question du prix de revient il y a toute une démagogie politique. Pour le dire très clairement et très nettement, dans le prix de revient il y a une **TVA** de 20% et si on ajoute les autres taxes qui existent en France on est à 30% de taxes sur ce prix. Nous sommes les champions olympiques du monde en la matière : vous allez en Allemagne la TVA est à 0%, en Italie elle est à 4%, etc... Tout ça pour vous dire que si dans les discours on voulait vraiment bouger les choses on prendrait des mesures - pas forcément définitives - mais aussi temporaires, pour régler ce problème. On pourrait, par exemple, demander aux opérateurs de jouer le jeu et de s'engager pour que la réduction de la TVA aille aux clients et non pas aux opérateurs. Ça c'est fondamentale et faisable et il faut en discuter.

## Véronique Biau

En introduisant la notion des temporalités dans ce raisonnement sur le prix de revient, pourriez-vous nous dire de quelle façon vous intégrez, par exemple, les coûts et les gains d'exploitation liés aux normes environnementales ?

## Jean-Luc Poidevin

C'est vrai que dans nos plus récentes expériences on a imaginé des conceptions avec des réponses techniques conçues pour garantir de meilleures performances en coûts d'exploitation. Mais si toute la profession était honnête on devrait admettre que personne n'est capable, au moment où je parle, d'affirmer sur le long terme qu'on a réussi. J'ai des expériences, depuis 2002, sur lesquelles on a essayé de lancer un certain nombre de choses, en pensant de réduire les coûts d'exploitation, mais à plus de dix ans, la démonstration n'est pas faite. Bien que Nexity soit un groupe qui fait tout pour innover, si on est sincères, on doit dire que la démonstration d'une réduction des coûts d'exploitation n'y est pas. Ça c'est une vraie question. Il faut qu'on arrête de se dire « il faut investir, parce que cela va engendrer des effets positifs pour le client ». Pour l'instant la preuve n'est pas là.

Dernière chose en termes de difficultés qu'on peut soulever c'est la lenteur des élus et je dirai même l'incapacité de faire des collectivités, pour lesquelles - ne l'oubliez pas ! - le logement coûte cher. Sur ces questions il y a, en effet, toute une hypocrisie aussi parce qu'on ne peut pas se limiter de dire aux collectivités qu'il faut faire, et si elles n'ont pas les moyens d'agir, les mettre sous tutelle préfectorale. Depuis 1-2 ans - et ça devient de plus en plus grave - toutes les collectivités sont en fortes difficultés financières. Cela constitue un vrai problème, car elles ralentissent énormément les temps de production du logement.

Il faut donc arrêter de proclamer les choses et plutôt se demander comment on va régler concrètement ces questions problématiques.

## Véronique Biau

Quel est votre point de vue, M. Combarel, sur la production actuelle de logements en France ?

- **Emmanuel Combarel**

*Architecte agence Combarel-Marrec*

Le constat est assez tragique sur le logement. Déjà on est un des rares secteurs d'activités où on a une demande et l'offre ne suit pas. Dans une économie de marché, c'est intéressant de se poser la question : « pourquoi on arriverait à répondre à des demandes dans beaucoup de secteurs et dans ce domaine on n'y arrive pas ? ».

**Le constat négatif est à la fois économique**, car le logement est trop cher, **mais aussi qualitatif**, car ce qu'on produit ne fait pas rêver. On est dans un système extrêmement « formaté » du logement, qui fait qu'on produit exactement les mêmes logements standardisés, quel que soit le contexte géographique où on construit. On est dans des schémas extrêmement contraignants et datés : on raisonne ainsi toujours en T1, T2, T3, mais cette définition se réfère à une normalisation obsolète imaginée, dans l'après-guerre, pour construire des logements de façon rapide. La société a entretemps évolué, mais nous sommes toujours là, nous produisons toujours les mêmes logements : un T3 a toujours une chambre de 9 m<sup>2</sup> et une de 12,80 m<sup>2</sup> et les typologies possibles sont toujours les trois connues : logement mono-orienté, traversant et en angle. Quels que soient les promoteurs et les architectes le 90% des logements produits sont partout les mêmes. Ce qui est indigeste ce n'est pas les 9m<sup>2</sup>, mais le fait que ce soit partout la norme et que finalement **on est dans une production tellement standardisée qu'elle ne satisfait plus personne**.

Il y a donc un problème économique et un problème qualitatif : le logement est un bien nécessaire, mais ce n'est pas un bien qui fait rêver. On est trop chers, mais ce qui est remis en cause c'est aussi notre capacité de faire la ville, parce que le logement ne peut pas se réduire simplement à des pièces à habiter : il implique aussi la production des écoles, des transports, des hôpitaux, etc. C'est vrai que le foncier est trop cher, mais quand on compare le foncier des propriétaires fonciers et des aménageurs on trouve à peu près la même valeur, parce que la production de la ville est trop chère. Et là aussi on est sur des normalisations qui sont absurdes, car on construit cher par manque de réflexion. D'un côté on a une pensée qui se veut performante et liée aux enjeux du développement durable et de l'autre côté une mise en œuvre conforme, qui fait qu'on produit des choses extrêmement standardisées.

Pour la question du rapport entre coûts d'achat et coûts d'exploitation on peut voir que quand on fait le retour sur investissement et on considère les aspects environnementaux, la situation est absolument tragique, parce qu'on fait des bâtiments performants et les performances affichées ne correspondent absolument pas aux performances réelles. Est-ce que les exigences qu'on se fixe sont les plus pertinentes au niveau économique ? Qu'est-ce que c'est la durabilité : elle est économique, sociétale, environnementale ?

La première contradiction qui me paraît tragique est liée à l'histoire de la norme qui oblige à l'isolation des bâtiments. Isoler signifie s'isoler et si on parle d'environnement cela constitue une contradiction terrible, due à l'introduction d'une **pensée de la performance énergétique qui est, elle aussi, complètement standardisée**. L'obligation de l'isolation empêche de penser/recourir à beaucoup d'autres paramètres qui pourraient nous permettre de repenser le logement et sa performance. On peut travailler sur la masse, sur l'inertie, sur la compacité, sur la captation des énergies, mais on travaille uniquement sur l'isolation, avec des conséquences négatives sur la qualité du logement. On pourrait travailler aussi sur les échanges entre les différents programmes, en évitant les constructions trop élevées imposées par les niveaux de performances demandés. Je pense que **l'avenir du développement durable c'est la mutualisation, c'est le partage, c'est les synergies** et c'est là-dessus qu'on doit travailler si on veut être performants.

### **Véronique Biau**

Je voudrais maintenant donner la parole à Jean-Philippe Attard, notamment sur ce constat qui faisait Jean-Luc Poidevin, à propos du prix trop cher du logement et du rôle du foncier.

- **Jean-Philippe Attard**

*Urbaniste, Président de « Community Land Trust France »*

Monsieur Poidevin a évoqué le fait que les grands gagnants dans cette affaire du logement sont les propriétaires fonciers. C'est un constat qui est partagé par tout le monde et qui est assez ancien : je rappelle que déjà David Ricardo, dans le XVIII<sup>e</sup> siècle, soutenait que les intérêts des propriétaires fonciers sont systématiquement opposés aux autres classes de la société et que ce constat n'a pas cessé d'être posé dans ces mêmes termes depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Maintenant je suis toujours gêné quand on dit que le logement est cher parce que le foncier est cher ; en général, en économie foncière, on a tendance à considérer que, parce que le logement est cher, le foncier est cher : ce qu'on appelle le **caractère résiduel de la rente**. C'est-à-dire que s'il existe une rente foncière, c'est justement parce que le logement qui a été construit dessus a pris beaucoup plus de valeur par rapport aux autres terrains et le terrain concerné peut dégager une rente.

Sur ce constat je voudrais juste citer quelques études qui sont assez marquantes à ce propos et qui permettent d'illustrer cette situation aberrante dans laquelle on est. Les fins d'année, en général, servent à regarder dans les rétroviseurs et produire des travaux en peu globaux.



Il y en a certains qui cherchent de dresser le portrait de l'emprunteur-type – comme « Meilleur taux » ou encore « Baromètre CapAclm » qui sont des outils qui permettent d'avoir une idée sur cette question. Ce qui ressort pour l'année 2014 c'est, que l'emprunteur-type appartient au 10% de la population plus aisée, en général. Deuxième constat : l'emprunteur-type a un apport, quand il achète un bien, 5 à 6 fois supérieur au patrimoine moyen des ménages français. Ça veut dire qu'il a, à chaque fois, bénéficié d'une solidarité financière familiale très importante pour pouvoir acquérir le bien. Du coup, quand on devra tracer des pistes d'innovation plus tard, je pense qu'il faudra s'appuyer aussi sur ces constats pour tenter de prendre vraiment les **maux de la solvabilité et de l'accessibilité** à la racine.

Ce que propose notre association, *Community Land Trust France*, c'est justement de creuser une autre piste pour produire du logement, notamment en accession à la propriété, qui soit déjà abordable et surtout qu'il le demeure sur le très long terme. On a rapidement évoqué ce décrochage des prix de l'immobilier dans les derniers quinze ans, mais on peut préciser que si les prix de l'immobilier ont progressé de +110%, les salaires des ménages ne sont évolués que de 30%. Ce qui explique aussi largement la situation économique dans laquelle on se retrouve aujourd'hui. **Comment produire un segment du secteur du logement, dont les logements seront définitivement abordables, en régulant la capacité à capter la rente foncière ?** Face à cette interrogation notre association propose de mettre en application des solutions concrètes, notamment avec les Organismes Fonciers Solidaires, qui sont la version française du *Community Land Trust* et qui ont trouvé une traduction légale dans le cadre de la loi ALUR.

### **Véronique Biau**

On reviendra tout à l'heure de manière plus précise sur la manière dont fonctionnent les *Community Land Trust*, mais je voulais rebondir sur la question qui posait monsieur Combarel, concernant la standardisation des formes architecturales et de la pensée liée à la recherche de la qualité environnementale et interroger monsieur Poidevin sur ce double constat critique.

### **Jean-Luc Poidevin**

Je peux rejoindre ce qui a exposé monsieur Combarel, mais au même temps on ne peut pas désolidariser la question de la qualité et la question économique. Quand vous regardez la taille des logements elle a baissé parce qu'il a fallu produire du logement qui permette à un ménage – et ce n'est pas le prix au m<sup>2</sup> qui est important – de mettre 160 000 € dans un logement. Nous avons 115 000 contacts par semaine, alors que d'habitude on en avait plutôt 22 000 : ce qui prouve - est c'est bien problématique - que les gens ne se posent plus la question de la taille du logement ; ce qu'ils cherchent c'est simplement un logement avec le nombre de pièces nécessaire et ce qui est encore plus dramatique est qu'ils n'ont même plus le choix du lieu où ils vont loger. Il suffit juste de poser le problème de ce point de vue et on peut voir qu'on est en échec total, car on ne donne plus aucun choix.

En ce qui concerne la question de la qualité, je suis d'accord avec monsieur Combarel : on a perdu la notion de projet et on a négligé les attentes des habitants. Chez Nexity, on travaille sur les questions environnementales pour essayer d'améliorer la conception du logement, mais ça ne nous suffit pas. On travaille aussi sur la question de l'usage et du service et on essaie de compenser les problèmes que je viens de constater, pour apporter une réponse à une notion, non plus de logement, mais d'habitat, avec un environnement plus large et qui permette de répondre aux attentes de ceux qui habitent dans un quartier. Face aux 2,5 millions de ménages qui ne sont plus solvables, nous cherchons de donner des réponses à l'évolution des modes de vie et de compenser les problèmes qu'on a constatés et notamment la perte en m<sup>2</sup> (on peut citer, la perte d'espace produite par les normes « handicap » ou encore le nombre de parkings établit par certains PLU, qui deviennent rétrogrades).

## **Emmanuel Combarel**

La première question qui perturbe le débat c'est que le logement c'est à la fois de l'accession et du locatif. Selon les pays, la présence des différents statuts d'occupation est très variable et cela change beaucoup les choses sur la gestion patrimoniale, sur les investissements, sur la mobilité de la population, etc. Je pense que nous devons nous poser la question d'un meilleur équilibre entre le locatif et la propriété, dont dépend la gestion de la ville : la gestion d'une copropriété est bien plus compliquée que celle qui est faite par un bailleur.

Quand on parle de coûts, on peut analyser de questions qui sont assez perturbantes. M'intéressant beaucoup à la forme et à la **taille critique des logements**, je ne peux que constater que récemment on a privilégié des opérations extrêmement fragmentées. Politiquement la grande opération n'est plus acceptable, à cause d'un traumatisme qui n'a jamais été dépassé. La question de la pensée architecturale associée à cette taille existe dans d'autres pays – en Angleterre un promoteur vient de lancer une opération de 4000 logements – mais en France ce n'est plus possible. Cela pour des raisons à la fois politiques et économiques. Maintenant en France on vend sur plan, donc quand l'opérateur peut démarrer l'opération il a déjà vendu le 40% des logements. Il n'y aura plus des tours de logements en France, pas simplement par parce que la tour n'est pas acceptée au niveau de la forme, mais aussi parce que les promoteurs ne sont pas capables de la financer (vendre le 40% d'un nombre élevé de logements est de plus en plus difficile). Donc on s'interdit des grosses opérations. Mais il se trouve que les économies qu'on peut réaliser avec ces dernières sont beaucoup plus importantes, que celles qu'on peut faire dans des opérations fragmentées. Cela pose un problème économique, mais aussi des problèmes plus globaux liés à la construction de la ville, au manque de diversité et de cohésion sociale. Il faut aller voir ce qui se passe à Copenhague, où on est dans la production des quartiers entiers, qui sont à la fois moins chers, de meilleure qualité et beaucoup plus paisibles que les nôtres. Les choses sont donc plus cohérentes, parce que les masses critiques supérieures permettent à la ville de s'installer progressivement.

Après il y a des mauvaises dépenses. Le stationnement pèse entre 15 et 20% du coût d'un logement. Tout le monde n'a pas besoin de voiture ! Arrêtons d'obliger donc les promoteurs et les architectes à faire du stationnement, surtout quand il n'est pas nécessaire. Deuxièmement, au niveau de la forme du logement, on a des PLU qui sont crispés du point de vue formel et qui rajoutent des coûts pas nécessaires (par exemple faire des attiques implique des surcoûts, dus aux contraintes structurelles supplémentaires). L'augmentation des coûts liés à nos crispations esthétiques sont dramatiques. Ce discours est aussi valable pour les réglementations « incendie », « handicap » et « thermique », qui produisent des surcoûts inutiles, mais aussi souvent des réponses inefficaces aux besoins. Arrêtons de faire des réglementations contraignantes qui impliquent de l'argent mal investi, et fixons-nous plutôt des objectifs ! Tous les arguments liés aux surinvestissements – y compris ceux qui devraient permettre la transformation dans le temps des logements – ne sont pas plausibles. Le problème c'est qu'on répond mal à une réponse très actuelle. On est toujours en train de se projeter soit dans le passé, soit dans le futur, mais on répond très mal au présent.

## **Véronique Biau**

L'absence de Pierre Paulot est dommageable car dans sa position d'architecte il aurait pu nous illustrer comment ces questions, à la fois esthétiques et économiques, s'arbitrent au sein d'un organisme de gestion du parc locatif. Je reviens, en tous cas, sur la question de la structure du parc et des statuts d'occupation, dans la mesure où monsieur Poidevin et monsieur Attard peuvent apporter leur point de vue.

### **Jean-Luc Poidevin**

Privilégier un seul statut d'occupation - propriétaire ou locataire - c'est stupide. Il faut de tout : logement social, accession sociale, locatif privé, accession à la propriété. Ça c'est quelque chose qu'on a su faire et qu'on sait plus faire et qui constitue un point central de la discussion, car cela nous concerne tous, dans les différents parcours de nos vies. Le point sur lequel je ne suis pas d'accord avec Emmanuel Combarel c'est l'idée que privilégier le statut locatif pourrait améliorer les choses. On comparant la situation française à celle de l'Allemagne on peut constater une différence culturelle substantielle : si le loyer en Allemagne est aussi élevé que la part de l'endettement pour l'accession, avec des conséquences sur le pouvoir d'achat, en France les ménages veulent accéder à l'accession parce qu'ils se préoccupent aussi de leur retraite et ils cherchent à se sécuriser pour un futur où ils n'auront plus de travail. Il s'agit d'un phénomène sociologique qui est au centre des préoccupations des français et qu'il faut prendre en compte, sans vouloir privilégier forcément la propriété.

### **Jean-Philippe Attard**

Pour rebondir sur ces questions qui concernent la fonction dévolue au logement, je voudrais revenir sur le constat que monsieur Poidevin faisait à propos du fait que les ménages ne choisissent pas leur lieu de résidence, et qu'ils sont contraints dans leur choix par leurs capacités d'achat. Cela est un fait avéré, que l'on peut constater dans les études de Jacques Friggit, par des nombreux exemples. Selon ces études, on a une très forte correspondance entre le revenu des ménages et le prix de l'immobilier : ce qui veut dire que **le prix du marché filtre l'accès aux territoires, avec des conséquences qui vont très au-delà de la question du logement** (cohésion sociale, parcours résidentiels subis par les ménages, mais aussi un sentiment de relégation et déclassement social). Il y a donc des enjeux très forts à dépasser. Sur cette question de la fonction dévolue au logement, il y a une question dont on a très peu parlé qui est la question du **patrimoine des ménages**. Il faut savoir que le patrimoine des français est constitué pour plus de 60% des logements : l'acquisition à la propriété c'est une façon de se constituer un patrimoine. Selon les mêmes études, les locataires ont entre 8-9 fois moins de patrimoine que les propriétaires et on peut multiplier les exemples à l'infini. On a eu des thèses récentes - et notamment une en 2011 sur le prix de la ville - qui analyse la résurgence d'un comportement rentier des ménages qui se rapprochent de la propriété, pour se prémunir face aux aléas de la vie (retraite impécunieuses, accidents de travail ou possibilité d'hypothéquer leur propriété pour favoriser l'acquisition d'autres biens liés à l'évolution de leurs vies futures).

**Quelle est donc, face à ces comportements, la fonction dévolue, mais aussi la valeur du logement ?** On a parlé de deux statuts d'occupation : la location et la propriété. Peut-être qu'il est temps d'envisager une sorte de troisième voie, puisqu'on sait – par les analyses du CREDOC, par exemple – qu'aujourd'hui les ménages ne vont plus vers le parc locatif par choix. Ce parc est devenu largement subi, contrairement à ce qui pouvait être analysé dans les années 1980. Il est temps d'envisager une sorte d'intermédiaire, entre la pleine propriété et la location, sous **la forme d'une propriété compatible avec l'intérêt général**. Cette forme de propriété conférerait un droit de jouissance plus important que celui du locataire, et pourrait réguler, d'une certaine manière, la capacité à capter la plus-value lorsqu'on vend son bien, replacer des ménages qui sont captifs du statut de locataires et qui subissent leur parcours résidentiel et leur permettre de se positionner avec assurance face à un avenir incertain.

Pour terminer je dirais qu'il y a un nombre croissant des travaux universitaires qui placent le logement par rapport à des enjeux beaucoup plus globaux de délitement de l'Etat social. Il a été souvent considéré que le logement était trop ou trop faiblement conçu comme un pilier de l'Etat social : le logement social en France – à différence de beaucoup d'autres pays – a

été conçu de cette manière, et donc comme autre chose qu'un bien marchand, comme une façon de prémunir les individus face aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer. Face au délitement de l'Etat social, des nombreux auteurs montrent que les ménages font le choix de se protéger et capitaliser, par eux-mêmes, via le logement et répondre à leurs soucis. Si on repense alors au système des valeurs, c'est peut-être le moment de **repenser la valeur sociétale du logement et pas réduire ceci à un simple produit financier. Il faut donc que le logement redevient un élément de solidarité nationale ou locale.**

### **Emmanuel Combarel**

Je voudrais revenir sur la question de la géographie de l'économie, parce que la situation géographique est extrêmement déséquilibrée et cela est un paramètre important à considérer dans la production du logement. Si on considère que la ville a une force centrifuge qui fait que plus on s'éloigne du centre et plus on va vers la pauvreté, il faut qu'on arrive à créer une ville qui soit polycentrique. Il faut donc **repenser les valeurs sociétales du logement dans des territoires disséminés**. Pour revenir à la question de la masse critique, il faut investir dans des opérations suffisamment importantes pour transformer les quartiers et leur donner une vraie qualité de vie.

Actuellement, il y a une réflexion en cours sur les gares du Grand Paris et on pense qu'on va créer des polarités avec ces nouvelles attractivités. Quand on m'a parlé de ça j'ai refait les tracés du RER et j'ai pu constater que le développement qu'on a fait à côté des gares c'est stupéfiant : il y a des gares où l'on a investi énormément et d'autres où on a une sous-densité notoire. Si on ne valorise pas nos infrastructures, si on ne se donne pas les moyens d'utiliser la richesse que le pouvoir politique nous donne pour créer de la densité et changer les territoires, on aura un clivage qui sera lié à la distance. Notre responsabilité c'est alors de pouvoir créer des opérations qui, par leur taille, soient capable de changer la qualité du territoire. Cela concerne l'engagement des politiques, des promoteurs et des concepteurs.

### ➤ *Echange avec la salle*

*Représentant de l'association « Habiter Autrement en Auvergne »*

Pourriez-vous aborder la question des baux emphytéotiques, mis à disposition par les collectivités pour construire du logement abordable (comme à Genève, avec la société d'habitat coopératif CODHA) ? Deuxièmement, je voudrais savoir qu'est-ce que pensent l'architecte et le promoteur de la notion d'écoquartier, qui traduit maintenant les enjeux environnementaux : est-elle devenue peut-être un peu galvaudée ?

*Emmanuel Combarel*

Oui la notion d'écoquartier est galvaudée et on ne comprend pas bien le sens de ce qui est attendu par celle-ci. Il faut qu'on arrive à définir les stratégies et le retour sur investissement des opérations. Par exemple quand on surinvestit sur la technique - qui est de l'énergie grise - quel est le retour sur le bilan carbone, si ce n'est que quelque KhW d'énergie d'exploitation ? N'est pas-t-il plus judicieux de faire des logements plus sains, moins chers à construire et trouver d'autres modes d'économie d'énergie qui ne sont pas ciblés uniquement sur le chauffage ? Si on pense qu'on doit faire des écoquartiers qui sont les mêmes partout, je crois qu'on se trompe. Je crois que faire des écoquartiers c'est faire de la spécificité, alors que les écoquartiers qu'on fait sont génériques. Je crois aussi qu'il faut croiser la question économique avec la question environnementale, car l'avenir c'est dans le partage et dans la mutualisation. J'ai travaillé à Montreuil sur un écoquartier et la question du partage a été mise au centre de nos réflexions. J'ai proposé de faire une laverie collective et de la mettre dans

une position centrale du quartier (à côté d'une aire de jeux pour enfants, du wifi, d'une zone d'abonnement pour les journaux, par exemple) et pour convaincre le promoteur j'ai utilisé l'argument économique : si les logements sont trop petits et trop chers, il faut se donner les moyens pour offrir des éléments à partager, qui permettent de réaliser d'autres formes d'économie, de gains d'espace et d'améliorer les conditions de la sociabilité des habitants. Pour moi c'est ça le développement durable et la logique environnementale.

*Roberta Morelli*

A propos de la question du partage, je voudrais demander à Jean-Philippe Attard et à Jean-Luc Poidevin de nous illustrer leur vision concernant la mutualisation et le passage d'une « logique de produit » à une « logique de service », qui semble caractériser la production contemporaine du logement.

*Jean-Philippe Attard*

Dans un *Community Land Trust* la première chose qui est partagée c'est le foncier, le sol. Je vais d'abord reprendre le discours évoqué dans la première question et ensuite parler des Organismes Fonciers Solidaires. A propos des baux emphytéotiques il y a énormément d'études qui ont été produites récemment. Le bail emphytéotique peut permettre d'accéder à un logement qui sera moins cher au moins pour le premier accédant, mais ce n'est pas nécessaire : un bail emphytéotique sert essentiellement à mettre à disposition du foncier et valoriser un terrain qui n'était pas nécessairement facile à mettre en valeur ; mais surtout pour le propriétaire foncier c'est la possibilité de ne pas se dessaisir du patrimoine et s'il ne met pas le bien sur le marché, il se paye sur le bien bâti qu'il va récupérer après un certain nombre d'années. Du coup le bail emphytéotique n'est pas nécessairement synonyme d'une accession moins chère, non seulement pour le premier accédant, mais surtout pour toute la chaîne des accédants qui vont se succéder. En France sur les baux constitutifs de droit réel – c'est-à-dire sur les baux, comme les baux emphytéotiques, qui confèrent, de manière temporaire, beaucoup plus de droit aux preneurs que la simple jouissance – c'est possible hypothéquer le bien, le mettre en location et le vendre au prix souhaité et ce mécanisme, au final, ne rend pas forcément abordable le logement pour les acquéreurs qui viendront après le premier accédant.

Pour dépasser ces risques, on a fait une comparaison internationale et on s'est tourné vers le *Community Land Trust*, développé depuis trente ans aux États-Unis. Un des problèmes à la racine qu'on avait constaté c'était la plus-value foncière, responsable en grande partie de la hausse des prix de l'immobilier depuis les années 1990 et de l'inégalité économique des territoires. Nous nous sommes orientés vers la **stratégie foncière développée par *Community Land Trust (CLT)*, caractérisée par une dissociation de la propriété du sol et du bâti, une conception non rentière du foncier et une régulation des droits du propriétaire sur le logement.** Cette démarche a été primée, au niveau mondial en 2008, pour l'innovation de l'Habitat social, sous l'égide de l'ONU et maintenant elle s'exporte en Europe (d'abord en Grand Bretagne et en Belgique, plus récemment en France, avec les Organismes Fonciers Solidaires, et en Italie). Ce modèle a fait ses preuves pendant la crise des *subprimes*, parce que les ménages qui se sont orientés vers un CLT étaient 10 fois moins susceptibles de se retrouver un défaut de paiement.

*Community Land Trust* est un organisme sans but lucratif qui a vocation à acquérir du foncier et à le conserver perpétuellement en patrimoine. Son rôle est, avant tout, d'exercer une gestion désintéressée du sol : sur ce foncier il bâtit des immeubles à vocations diverses et plus particulièrement du logement, en accession à la propriété ou locatif. Si on se concentre sur la propriété, il achète le terrain, il fait bâtir et il contracte un bail foncier avec le ménage

qui sera propriétaire du bien. La finalité c'est d'extraire définitivement le coût du foncier du prix de revient du bien, c'est-à-dire que le ménage – et tous ceux qui vont se suivre – ne supportera jamais le prix du foncier. Cela parce que le bail inclut une prédétermination du prix de revente qui fait que le ménage achète un bien moins cher et consent, librement, à respecter cette formule de revente, lorsqu'il revendra le bien. L'idée c'est de faire en sorte que les prix des logements évoluent selon la même tendance d'évolution des revenus des ménages, chose qui n'existe plus en France, depuis la fin des années 1990. Le bail inclut d'autres restrictions, et notamment le fait d'utiliser le bien à usage de résidence principale, pour privilégier une logique non rentière. Ce faisant, le logement reste accessible pour tous les ménages qui se succéderont dans la propriété du bien. Pour le dire autrement ce mécanisme - dont les logements sont destinés aussi aux personnes sous-plafond de ressources - garantit l'égalité des chances de devenir propriétaires d'un bien et de pouvoir s'inscrire dans un parcours résidentiel varié, passant du statut du locatif à cet entre-deux du *Community Land Trust*. Le retour d'expérience sur trente ans aux Etats-Unis montre que les ménages occupent ces biens pour une durée similaire à celle du marché immobilier de la pleine propriété; les motifs d'accéder ou quitter à ce bail sont les mêmes du marché immobilier et, en général, les ménages arrivent à se constituer un capital : en remboursant le principal de leurs intérêts ils se constituent l'apport nécessaire pour acheter, s'ils le souhaitent, un bien sur le marché immobilier. L'avantage que les collectivités peuvent tirer de ce mécanisme c'est qu'une seule subvention pour baisser le prix du foncier - voire réussir à l'annihiler - bénéficie sur le très très long terme à tous les ménages qui vont se succéder dans la propriété de ce bien. Dans cette idée on retrouve deux enjeux cruciaux de cette journée : **l'enjeu des temporalités et la question de la valeur sociétale du logement**. Sur la première question – comment on se positionne sur le long terme ? – il est clair que CLT vise la « *perpetual affordability* » et donc une accessibilité perpétuelle. Sur le deuxième point – comment envisager le logement comme autre chose qu'un produit financier ? – je pense que CLT et, en France, les Organismes Fonciers Solidaires offrent une bonne réponse efficace à cette question.

*Représentant du Crédit immobilier*

En quoi le propriétaire qui accède au CLT ne porte pas le coût du foncier ?

*Jean-Philippe Attard*

Le CLT est un organisme puissant, couplé aux autres politiques foncières en place de maîtrise foncière publique. En France, les aides publics pour les accédants à la propriété sont déjà très massifs, mais à court terme, car au bout de 7 ans, ces aides qui se veulent anti-spéculatifs peuvent se transformer dans des gains et dans une plus-value réelle. Dans le cas du CLT les aides publics sécurisent cette accession sur le très très long terme. Du coup ce modèle ne modifie pas les modes de financement du logement, mais cherche à les rendre plus efficaces. Aux Etats-Unis il y a une participation importante des collectivités publiques, mais aussi un mécénat privé qui a compris l'intérêt du mécanisme.

*Représentant de la Direction Aménagement Durable, Ministère du logement*

En reprenant le discours de Jean-Philippe Attard, concernant la question du manque de baux qui pourraient assurer le démembrement de la propriété du sol et du bien dans le temps, tout récemment il y a eu un amendement du gouvernement pour créer un bail foncier solidaire qui aurait pour caractéristique, comme d'autres baux, d'être divisible, mais qui aurait pour originalité d'être « rechargeable » : ce dernier terme n'existe pas dans le droit français, donc je suis très prudent à propos, car il faudra vérifier que cette mesure soit constitutionnellement acceptable. Si on veut assurer cette pérennité par ce type de démembrement il faut que le bail soit « rechargeable » au fur et à mesure des mutations de droit réel ou des successions

des personnes qui occupent les logements sous les conditions de plafond des ressources et des prix déjà indiqués. Donc prudence pour l'avenir : il y aura peut-être un nouveau segment du marché du logement accessible pour des ménages modestes, tenu compte que la loi ALUR veut réduire les aides à l'accession sociale à fond perdu, pour éviter les phénomènes de spéculation auxquels on assiste.

*Jean-Luc Poidevin*

Sur cette question je crois qu'il s'agit de baux qui ne sont pas dans la culture française, mais plutôt dans la culture anglo-saxonne. Nous, à Nexity, on fait beaucoup de démembrement entre usufruit et propriété, mais ça n'empêche qu'il s'agit de 1000 logements par an. C'est bien tout ça, donc, mais on ne va pas régler le problème quantitatif du logement en France par ces mécanismes, parce que les volumes sont très très faibles.

Deuxièmement, attention aux comparaisons avec les Etats-Unis, où l'endettement, avec les *subprimes*, a été illimité. En France, on ne peut pas s'endetter au-delà du 30-33% (contre le 100-120% des Etats-Unis). Ce type de sécurité est aussi valable pour le mécanisme de VEFA que tout le monde critique, mais qui est une garantie pour tous, y compris le client. En France, on peut dire qu'il y a en effet des points de repère et des éléments structurants qui sont très efficaces.

Je voudrais revenir sur la question sur laquelle m'avait interpellé Mme Morelli avant. Dans notre démarche on s'interroge sur la façon dont on peut compenser les dysfonctionnements du marché du logement. Nous, à Nexity, on travaille beaucoup sur les usages. Nous sommes une société où ce qui prime avant tout c'est cette question d'usage et de service. La voiture nous offre un exemple à ce propos. Plus personne aujourd'hui se demande si une voiture marche ou pas : bizarrement l'essentiel de ce qui fait une voiture devient un peu accessoire et l'accessoire devient prioritaire, à travers tout ce qu'on peut imaginer et trouver en termes de facilité. En prenant le même raisonnement, on s'est dit qu'il faut, à la fois, se préoccuper du quotidien - et la banalité est toujours complexe à mettre en avant - mais aussi s'interroger sur la façon dont on peut répondre aux attentes, en termes d'habitat au sens large, pour venir compenser ce que j'ai en mois par ailleurs. C'est donc un vrai changement de paradigme chez Nexity, car, en inversant le processus, on fait en sorte que l'immobilier ne soit pas le centre du monde, mais plutôt une enveloppe qui accueille divers éléments. Bien évidemment l'immobilier et sa qualité seront toujours importants, mais nous croyons qu'il faut trouver des nouvelles solutions. A titre d'exemple, je peux citer certaines des solutions qu'on a imaginé : au niveau des parkings et d'autopartage on propose des parcs de voitures à disposition de nos locataires ou propriétaires ou d'applications facilitant l'utilisation des parkings sous-utilisés ; au niveau de colocation on propose le système « Weroom », qui facilite la relation, aujourd'hui trop complexe, entre le propriétaire et le locataire, mais aussi un travail sur la conception adaptée à cette exigence ; au niveau des espaces de travail on a lancé l'initiative « Blue Office », qui vise à rapprocher des bureaux qu'on peut partager dans des zones résidentielles sans contrainte de gestion ; au niveau de la santé on est en train de développer d'autres initiatives à l'aide du digital, pour améliorer les services à rendre à nos clients. Avec toutes ces initiatives on veut capter, organiser et intégrer ces aspects - qui au sens plus large, concernent la dimension de l'habiter et non pas seulement du logement - dans ce qu'on produit.

*Véronique Biau*

A ce propos, qu'est-ce que ça change, dans la pratique de l'architecte, ce passage de la « logique du produit » à la « logique de service » ?

*Emmanuel Combarel*

Déjà pour moi le logement ce n'est pas un produit. Le logement et la ville sont un projet de société. Si on n'a pas de projets de société, les questions économiques n'ont aucun intérêt. La question fondamentale qu'il faut se poser c'est « quel logement on veut ? ». Les problèmes centraux ne sont pas que techniques et économiques, mais ils concernent la façon dont on peut mieux vivre. Habiter c'est se situer. Un des problèmes de notre société c'est que l'économie occupe une place trop centrale dans toutes nos discussions, au détriment des valeurs sociétales. Cela explique pourquoi on a perdu le sens du logement...pour certains c'est un produit financier, pour d'autres un aide à la retraite, mais ce n'est pas avec ça qu'on fera la ville.

Moi je crois que le logement c'est un espace de liberté : chacun doit pouvoir vivre et modifier de façon singulière son lieu de vie. La taille standardisée de la chambre nous montre, par exemple, cette impossibilité. Si le logement c'est une accumulation d'individualités, quelle est la part de l'intime et quelle est la part du collectif ? Ces questions sont absolument centrales. Je suis intéressé par les exemples de mutualisation de Nexity, mais il faut qu'on soit capables de ne pas se limiter aux questions techniques de gestion, mais qu'on réfléchisse sur les raisons qui nous amènent à vivre ensemble. Je m'interroge à ce propos sur le naufrage de copropriétés créées par les dispositifs Scellier, avec des gens qui n'ont pas des raisons pour vivre ensemble. La ville c'est le lieu des échanges.

*Véronique Biau*

Je souhaitais évoquer avec Jean-Luc Poidevin les éléments qui se mettent en place comme le « droit flexible », en termes de convention et de chartes qui permettent de constituer des milieux localement dont les décisions sont portées par des acteurs de divers champs.

*Jean-Luc Poidevin*

Par rapport au constat qu'on dessine depuis ce matin, il me paraît assez intéressant de mettre en évidence qu'en France existe un clivage public-privé très exacerbé, qui n'existe quasiment pas ailleurs. La construction de la ville et la régulation des problèmes du logement concerne tous les acteurs, publics et privés et chacun est un maillon d'un système complexe.

Bien que la question du foncier ne soit pas la seule à être concernée, nous avons développé des chartes-promoteur avec des communes, comme Saint-Ouen, avec lesquelles on réunit autour de la table tous les acteurs impliqués, pour faire en sorte de maîtriser le foncier et le prix de vente du logement, à partir d'un regard croisé sur le diagnostic du territoire et d'un engagement des pouvoirs publics pour le soutien de l'opération. A Saint-Ouen, en moins de deux mandats, on a développé un habitat moins cher du prix du marché des zones limitrophes (4350€/m<sup>2</sup> contre 5000€/m<sup>2</sup>), grâce à l'engagement de la collectivité qui a pris le risque de préempter – elle n'avait pas les moyens, mais elle a décidé symboliquement de se lancer - et à l'engagement de tous les acteurs concernés. Moi je crois fortement à des pactes territoriaux et non pas à des lois nationales, qui ont pour effet de jeter souvent de l'argent à la poubelle, car elles ne sont pas géographiquement ciblées (on se demande à ce propos ce que génèrent les 42 Md€ qui sont consacrés aux aides au logement, quand on voit les résultats !). C'est la raison pour laquelle je défends des **pactes à l'échelle des territoires** sur lesquels les acteurs sont capables de se mettre d'accord – avec des contrats – de faire et d'avancer. Il y a plusieurs exemples qui montrent que cela marche.

*Anne D'Orazio, architecte-urbaniste, maître-assistant ENSA Paris La Villette*

Je voudrais vous entendre encore à propos de cette charte-promoteur, mise à point dans le cas de Saint-Ouen, mais aussi à Nanterre et à Montreuil, et notamment par rapport aux conflits de temporalités qui sont en jeu : les temps de construction de la ville sont des temps longs,



mais les temps des mandats politiques sont courts. Dans le cas de Saint-Ouen, où la municipalité qui a signé cette charte n'est plus en place, pensez-vous que ces modalités de contractualisation passent le clivage de l'alternance politique ? Est-ce que la nouvelle municipalité poursuit ces efforts de maîtrise des prix et du foncier, ou, à nouveau on retourne sur des conditions traditionnelles, même si la contractualisation a garanti des prix de sortie plus bas ?

*Jean-Luc Poidevin*

D'abord l'ancien maire n'a pas été réélu à cause de ça, mais pour des questions de sécurité qui sont plus complexes. Il faut arrêter de croire qu'on va régler les problèmes en 5 minutes. C'est ce qui se passe avec l'ANRU : il faut arrêter de croire que les choses vont se régler dans le temps de deux ans ; le renouvellement urbain se fait sur des cycles de 25-30 ans et il faut l'accepter, même si la société ne l'accepte plus. Il faut revenir sur des fondamentaux qu'on a perdus, notamment à cause des règles économiques venues des Etats-Unis et pour lesquelles tout doit se faire tout de suite. C'est pour ça que j'ai dit, au début de mon intervention qu'on n'arrête pas de parler, mais on ne fait pas. Il faut lancer des processus. Ensuite il y a la règle démocratique de la politique et l'alternance des mandats politiques qu'il faut accepter. S'il faut plusieurs mandats ce n'est pas grave, l'important c'est de faire et de ne pas s'arrêter et donner des signaux aux gens. Le pire c'est de baratiner et ne rien faire. On zappe sur tout et rien ne se passe. **Il faut réapprendre à travailler ensemble et dans le temps, car on a perdu la valeur du temps, qui est une valeur sociétale essentielle de notre société.**

## ❖ « Politiques publiques et coûts : quelle(s) « valeur(s) d'échange » du logement ? »

**Table ronde animée par Patrice VUIDEL**

**Patrice VUIDEL**

*Laboratoire privé d'intervention et de recherche ATEMIS, secrétaire du Club Economie de fonctionnalité et développement durable*

Dans cette deuxième table ronde, je propose de vous présenter d'abord les intervenants et de passer au débat concernant le rapport entre modèles économiques et politiques du logement qui, dans le fil droit du débat précédent, permettra de creuser les thématiques complexes qu'on est train d'aborder avec des acteurs différents. On va donc ici échanger avec :

- **Nathalie BONNEVIDE**, architecte-programmiste fondateur et gérante de l'agence « Filigrane Programmation » ;
- **Bernard COLOOS**, Directeur aux Affaires économiques, financières et internationales de la Fédération Française du Bâtiment, économiste et professeur à l'IUP de Paris ;
- **Emmanuelle COSSE**, Vice-présidente du Conseil Régional Ile de France (IdF) chargée du logement, habitat, renouvellement urbain et action foncière, juriste de formation et qui est actuellement secrétaire nationale du groupe « Europe Ecologie » ;
- **Bernard VORMS**, ex-directeur de l'ANIL (association nationale information sur le logement) et Président du CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière).

Pour amorcer la discussion et resituer la valeur d'échange, je souhaiterais revenir sur ce qu'est un modèle économique. Quand on parle de modèle économique on parle d'une offre. Les questions par lesquelles je voudrais commencer le débat sont les suivantes : C'est quoi les contours et les éléments de notre offre du logement ? Avec qui on la construit et dans quelles conditions (temporelles, économiques, politiques) ? Quel est le rapport entre la dimension réelle produite et la dimension monétaire créée par l'offre ? Comment retrouver un équilibre en termes de valeur(s) d'échange ? La notion de « temporalités » doit permettre de croiser ces questionnements.

Je vous propose dans un premier temps de constituer un état des lieux par rapport à ces questions et dans un second temps d'identifier les contours de ce que pourrait être des formes de réponse renouvelées.

Pour commencer, je demanderai à Nathalie Bonnevide, à travers son expérience, comment on réfléchit à l'enjeu d'habitat à l'échelle du quartier ? Comment on aboutit à un certain nombre d'arbitrages et comment à un certain moment on transforme cette offre en un coût et un prix ?

- **Nathalie Bonnevide**

*Architecte-programmiste, gérante de l'agence « Filigrane Programmation »*

Je veux commencer par préciser les missions d'un programmiste qui ne sont pas claires pour tous. La programmation, au niveau du logement, est aujourd'hui tiraillée entre la stratégie de la grande échelle et celle de l'intime. Dans notre pratique, on constate que **les documents qui se veulent stratégiques à l'échelle d'une agglomération**, par exemple, **sont finalement peu déclinés commune par commune, et s'ils le sont c'est parce qu'il y a des injonctions auxquelles ne correspondent pas des réalités locales** (notamment la dimension économique est totalement exclue des PLH). Au niveau du logement, ces documents stratégiques, élaborés par des acteurs publics, n'intègrent pas toutes les dimensions du cadre de vie alors qu'elles sont fondamentales. Donc il n'y pas de liens entre l'injonction de l'Etat et cette première contractualisation autour de cette notion de « bassin de vie ».

Quand on passe, ensuite à l'échelle du quartier ou du bâtiment, l'écart est encore plus flagrant face à la géographie d'un territoire, face à la réalité d'un marché et des besoins. Quelle offre on propose donc ? Nous on fait le constat, d'abord, que les acteurs ne sont pas conscients des enjeux et des logiques à l'œuvre : souvent le promoteur ne comprend pas forcément la demande de la collectivité, ni de la maîtrise d'ouvrage. En tant que programmistes, nous nous retrouvons dans le rôle de prestataires extérieurs, appelés pour expliquer les règles et trouver un consensus commun. Face à la pauvreté de l'offre de l'habitat, je ne peux que rejoindre le constat émergé dans la table ronde précédente. Le problème c'est que la définition des objectifs n'est jamais suivie d'une qualification fine et une caractérisation géographique précise. Je travaille sur des territoires distincts, mais on peut parler du même type de logements (surtout au niveau social). Au même niveau, la crise du logement n'est pas vécue de la même manière dans les différents territoires. Donc on ne peut pas parler des mêmes produits.

Quand on passe enfin à l'échelle architecturale, on a encore un autre saut qualitatif compliqué à passer, car les habitants, au moment de la programmation ne sont pas présents, et les bailleurs et les promoteurs prennent des décisions sur la base des conseils des concepteurs, mais surtout en fonction des retours sur la réalité et les coûts de l'exploitation à l'œuvre. La question de la programmation pour moi se décline de grandes échelles aux petites échelles, en lien avec les concepteurs. C'est vrai qu'on ne peut plus raisonner avec des typologies qui datent de l'après-guerre, mais le problème réel c'est qu'il y a **une incompréhension des acteurs dans cette chaîne de valeurs qui s'éloignent de la réalité.**

## Patrice Vuidel

Bernard Coloos, est-ce que vous vous retrouvez dans cette description ? Comment les acteurs du bâtiment agissent pour construire leur offre et pour retrouver leur équilibre économique ?

- **Bernard Coloos**

*Directeur aux Affaires économiques, financières et internationales de la Fédération Française du Bâtiment (FFB)*

Je ne me retrouve pas complètement. Je crois que le système fonctionne, mais simplement il fonctionne à deux niveaux. Il y a le niveau du discours et le niveau de la pratique. Si on veut juger le système, il faut porter un jugement sur « le discours », en grande partie législatif, avec sa logorrhée qui crée une superstructure complètement déconnectée de l'infrastructure qui fonctionne selon des règles établies. Si on regarde que le discours il est clair que les choses ne fonctionnent pas. Par contre au niveau des pratiques on construit des bureaux et des logements sans difficultés.

Se demander si les produits correspondent aux attentes c'est une autre question encore. Je crois qu'il faut faire attention. Quand on construit c'est pour 200 ans. Il faut faire la part des choses entre ce qui relève de la mode et des attentes directes de la société. Du point de vue des entreprises, le développement durable soulève trois questions.

Premier point, la valeur verte existe surtout dans le tertiaire, mais pour moi il y a une seule valeur qui est le prix. Beaucoup de travaux ont creusé cette question de la valeur verte, mais globalement on peut dire que, dans le résidentiel, les logements qui sont de qualité énergétique moins bonne sont moins chers. En gros, ça veut dire que le vrai enjeu pour les entreprises du bâtiment – et là-dessus on a beaucoup de choses à faire – c'est d'embarquer tout le travail du développement durable dans le secteur du logement.

## Patrice Vuidel

Je demanderais à Bernard Vorms s'il y a un décalage entre ce qu'on produit et la valeur d'échange et si cela existe comment il faut le lire ?

- **Bernard Vorms**

*Economiste, ancien directeur de l'ANIL (association nationale information sur le logement) et actuellement Président du CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière).*

Vous posez la question du rapport entre valeur d'usage et valeur d'échange. Du point de vue de l'économiste je veux répondre d'une façon extraordinairement réductrice. **L'économiste ne s'intéresse pas à la valeur d'usage** et il ne reconnaît aucun lien entre la valeur d'usage et la valeur d'échange. Donc il n'a rien à dire sur la valeur d'usage.

**Pour l'économiste la valeur d'échange, en matière de logement, c'est le prix.** La première particularité du logement c'est qu'il s'agit d'un bien que l'on utilise et la deuxième ce qu'il s'agit d'un bien patrimonial. Dans les politiques conduites à l'heure actuelle dans la plus part des Pays de l'OCDE et des pays en transition (ex-socialistes), on encourage l'accession à la propriété ; plusieurs raisons expliquent cette tendance, mais un élément essentiel est l'accumulation des patrimoines qui est au cœur de la valeur d'échange. En France 70% du patrimoine est constitué par la propriété immobilière (60% des retraités), donc on peut dire que cela est l'essentiel de la valeur d'échange, y compris les prix des loyers. Quand on parle de crise du logement – on en parle en France depuis 1914 – de quoi parle-t-on alors ? Je crois qu'on parle d'une chose qui est en lien avec la valeur d'échange. Si on analyse la période comprise entre 1970 et 2010, on peut observer que les taux d'effort de tous les

ménages a doublé (en passant du 10 à 20%), à l'exception des propriétaires qui avaient déjà remboursé leur emprunt. Le phénomène le plus inquiétant c'est que les ménages les plus modestes ont vu augmenter ce taux d'effort de manière beaucoup plus importante que les ménages plus aisés. Ça c'est un premier élément qui traduit la crise du logement

Le deuxième élément qui se traduit à travers la valeur d'échange c'est que dans un certain nombre de territoires les outsiders (par exemple les jeunes et les immigrés) ont un accès au logement de plus en plus difficile, sauf s'ils bénéficient d'un patrimoine hérité. Le dernier problème est celui de l'hébergement des plus démunis : ce n'est pas évident, en effet, qu'il y a une continuité entre le problème du logement et le problème de l'hébergement.

Face à cela et aux dix ans qui ont précédé la crise, des économistes sérieux ont réalisé des études selon lesquelles la hausse des prix de l'immobilier a été favorisée par la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des emprunts. De ce point de vue, c'est vrai qu'on n'aura pas le même impact sur la valeur d'échange s'il s'agit de loyer ou de prix, car le loyer ne peut jamais aller au-delà de la capacité contributive fournie par les particuliers. En revanche le prix est formidablement lié à ce qu'on a déjà comme patrimoine (par exemple le rapport entre le prix et le loyer est beaucoup moins fort à Paris que dans d'autres zones). L'économiste regarde comment les prix évoluent, comment on peut jouer sur les prix, mais il n'a pas de discours à tenir sur la valeur d'usage, car des autres services se traduisent dans le prix. Pour l'économiste il y a deux phénomènes de régulation, l'un c'est le prix, l'autre c'est la file d'attente (voir l'exemple du logement social). Pour donner un exemple : dans des zones très tendues, comme Paris, on admet qu'il puisse y avoir pour deux profils similaires, un qui obtient un logement social (en matière de tarif, on est à 7€/m<sup>2</sup>) et l'autre qui ira dans le locatif privé (où on sera plutôt à 24€/m<sup>2</sup>). Du point de vue de la valeur, c'est une différence considérable et une réelle injustice entre celui qu'il obtient et celui qu'il ne l'obtient pas. Mais c'est une injustice que nous acceptons, à partir du moment où l'on accepte les règles d'attribution des logements sociaux et l'idée d'une ville mixte. Est-ce qu'on peut faire la même chose pour l'accession à la propriété ? Personnellement je ne le pense pas. Sur toutes ces questions, l'économiste ne peut que s'intéresser à la formation des prix.

### **Patrice Vuidel**

Emmanuelle Cosse, dans votre position, comment vous voyez cette situation, tant en Ile de France que en dehors, sachant qu'on parle à la fois de crise quantitative et qualitative du logement ?

- **Emmanuelle Cosse**

*Vice-présidente du Conseil Régional Ile de France, chargée du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière, juriste de formation et actuellement secrétaire nationale du groupe « Europe Ecologie ».*

Je travaille dans une région extrêmement tendue, avec une crise du logement qui traverse toute la région. Il faut se dire les choses honnêtement. En Ile de France on est dans une crise qui n'est pas la même que dans le reste de la France. Cette crise est liée aux élus - toutes orientations confondues - qui ne veulent pas faire face à un sujet précis, qui est l'accueil de tout le monde dans une région de 12 millions d'habitants et notamment des « pauvres ». Ce terme comprend une vaste frange de la population (40% de la population francilienne est constitué par des familles monoparentales) qui a souvent besoin d'un nombre des services accru par rapport à d'autres.

Par rapport à la programmation, je peux être d'accord sur le décalage entre ce qui est descendant (qui vient des Ministères) et les conditions d'acceptation et d'application locales. Il se trouve par contre que la loi m'a demandé de faire un Schéma régional de l'Habitat et de

l'Hébergement. Si vraiment ça n'avait aucune utilité, je n'aurais pas autant de réticence face à la mise en œuvre de ce schéma. Dans ce schéma je vais montrer, de manière pédagogique, où est l'offre sociale, où est l'offre accessible, où sont les fonciers disponibles, où est la mobilité, où est l'habitat insalubre, pour donner à voir un cadre suffisamment clair de notre région. Personne ne veut voir ça. Je suis au Comité national de l'Habitat et de l'Hébergement et je peux vous dire qu'il y a un an la Préfecture a donnée à voir cette offre sur la région, département par département, pour la première fois. Cela constitue un sujet très politique.

Oui, je regrette que les PLU n'intègrent pas assez les PLH, mais ceux-ci sont construits pour accueillir une population francilienne qui n'existe pas (ils seraient tous de gens qui gagnent plus de 5000€/mois et qui auraient très peu d'enfant). En Ile de France on est confrontés à une crise du logement qui est de plus en plus forte ces dernières années sur tous les domaines (impayés, hébergement, question du DALO, crise de l'accession). De ma position, j'observe une situation où **la ségrégation sociale, par les politiques d'aménagement et d'habitat, est une réalité dans laquelle la question du prix sur le marché du logement et le foncier sont un frein énorme sur la capacité à agir différemment.**

Concernant la valeur d'échange, ce qui est très compliqué pour des politiques publiques c'est qu'on ne maîtrise pas les variations de cette valeur. Je prendrai un seul exemple. La région IdF a créé, dans les 8 dernières années, 8 lignes de tram dans la zone dense, pour amener de la mobilité dans des quartiers très enclavés ; or, deux ans avant l'arrivée du tramway on a observé l'augmentation des prix de l'immobilier et l'éviction des populations plus pauvres, alors que ces projets ont été imaginés pour améliorer les conditions de vie des gens sur place. De la même manière, au sujet de l'arrivée des gares du Grand Paris – prévues dans 10 ans – on voit déjà de la spéculation immobilière arriver. Les municipalités n'ont pas les moyens pour faire autrement. Ce sujet m'intéresse beaucoup, mais si travailler pour le désenclavement implique l'éviction, la question s'avère très complexe.

En dernier je dirais que celles et ceux qui ont eu la chance de pouvoir devenir propriétaires à partir des années 1990, aujourd'hui sont à la tête d'une ressource qu'eux-mêmes n'avaient pas imaginé, en doublant la valeur de leur bien ; à côté, celles et ceux qui n'ont pas eu cette chance sont totalement bloqués sur le marché de l'accession, y compris des gens qui ont des niveaux de ressources corrects. Cela pose aujourd'hui un défi extrêmement complexe, auquel on n'a pas été confrontés avant.

### **Bernard Vorms**

La question qui est posée par Emmanuelle Cosse est absolument exacte : **le problème ce n'est pas en soit la valeur d'échange, mais plutôt la façon dont on se la repartit.** La puissance publique crée une valeur d'échange, en valorisant l'espace public et cela se traduit dans le prix. Je vais prendre en exemple, celui des villes chinoises. Il se trouve qu'au moment où la Chine est passée au capitalisme d'Etat, on a transféré l'ensemble des logements sociaux, qui appartenaient aux entreprises, aux particuliers, comme ça c'est fait dans la plus part des pays en transition, en vendant soit à des prix très tricotés, soit en donnant le logement aux occupants. Qu'est-ce qui se passe dans la Chine urbaine, alors ? Si on prend une ville comme Canton et on prend tous les déciles de la hiérarchie des revenus, on peut observer qu'il y a un taux de propriétaires uniforme, mais, alors que la classe moyenne s'enrichit de plus en plus, il n'y a plus un jeune qui peut arriver dans ce type de villes. Effectivement il n'y a pas de locatif privé, il n'y a pas de locatif social et c'est pour ça que le jeunes sont qualifiés de « classe sandwich », parce qu'ils ne peuvent pas accéder au logement. Pour cette raison, dans une ville comme Shanghai, on réinvente le locatif social.

### **Patrice Vuidel**

Face au processus décrit par Emmanuelle Cosse, concernant l'aménagement de nouvelles conditions de transport, est-ce qu'il y a des nouvelles façons de réguler la manière de capter les externalités positives créées ?

### **Emmanuelle Cosse**

Déjà cet effet est aussi cherché par les politiques publiques de rénovation urbaine qui n'ont pas souvent marché, en raison aussi du fait qu'il faut vouloir vivre dans certaines conditions. Je ne sais pas si on y arrivera, mais avec l'histoire des gares du Grand Paris, on cherche à capter des terrains avec un prix un peu différent et d'encadrer un peu l'offre qui va être produite dessus. C'est un grand débat des années à venir qui concerne la façon dont on peut travailler sur le foncier et la question à terme, posée aux politiques, de comment on peut revaloriser une ville ou un quartier dans leur globalité (par rapport à la présence des services, de la mobilité, des écoles, des commerces de proximité ou d'associations de locataires, etc), sans penser strictement à la valeur économique. De la même manière – je vais être provocatrice, parce que j'habite dans un logement en location au centre de Paris face à un axe de circulation très gênant – on pourrait aussi penser qu'on utilise l'impact de la pollution et la nuisance des bruits, pour faire baisser les prix de l'immobilier. Aujourd'hui je crois qu'on peut s'interroger sur ces sujets, pour changer aussi notre manière de voir les choses.

### **Bernard Coloos**

Je crois que le débat est posé depuis la loi de 1977, sur le foncier. Je veux dire que cela soulève les problèmes liés à **l'incapacité, en France, de créer une fiscalité adaptée à la valeur des biens**. Lorsqu'on fait une opération d'urbanisme les impôts qui permettent de la financer n'ont pas d'influence sur la captation de la valeur. Cette question fait l'objet de débats, depuis 30-40 ans et est lié à la révision des bases cadastrales, mais je rappelle qu'on a déjà dépensé une grosse somme pour mettre à jour ces valeurs. La question c'est de savoir si c'est l'impôt en général, ou au contraire la valeur – donc en amont ou en aval – qui doit financer l'opération. Aux Etats-Unis on sait bien que, dès qu'on construit une autoroute, tous les terrains à 2, puis 6, puis 10 km sont immédiatement revalorisés. Après c'est une question de critères (pollution ou autre), dans la revalorisation des bases cadastrales mais je crois que le principe est connu et il est très praticable, mais je crains qu'on y arrive pas en France.

### **Patrice Vuidel**

Nathalie Bonnevide, dans l'opérationnel entrent en jeu des enjeux plus collectifs et la place et le rôle du modèle économique de chacun des acteurs. Est-ce que, malgré les difficultés dont vous parliez avant, il y a des pistes d'évolution possible ?

### **Nathalie Bonnevide**

Je vois deux dimensions à ce propos. Le premier levier est celui de la meilleure anticipation, dans la meilleure compréhension des choses: si on se comprend mieux et on se parle mieux, on peut mieux anticiper des besoins et des risques (voir ce dont on nous a parlé avant à propos de l'arrivée des tramways). Cette dimension nécessite d'arrêter de raisonner « en silos » et de façon sectorielle (d'un côté l'économie, de l'autre l'usage,). Il faut alors réunir les acteurs plus en amont, pour améliorer la compréhension des enjeux, pour faire ressortir des hypothèses d'action inattendues, pour réunir un collectif d'habitants qu'on ne connaît pas forcément, sécuriser l'accession avec les banquiers pour que tout le monde ait les mêmes conditions de prêt, favoriser un logement en « auto-finition », permettant aux futurs habitants d'investir et enfin laisser une flexibilité au niveau des usages futurs et des potentiels de mutualisation à développer. Il faut aussi se **laisser la possibilité d'intégrer de la liberté dans le temps long du projet urbain et intégrer le principe de réalité économique nécessaire**

**pour réaliser cette condition** dont on connaît par forcément tous les détails aujourd'hui. Pour moi c'est ni au programmiste, ni à l'architecte d'imaginer comment le gens vont investir les lieux : il faut qu'on anticipe le fait que les gens vont peut-être vouloir investir les lieux.

Le deuxième point qu'il me paraît important, c'est que si on intègre des services il faut aussi qu'on apprenne à **faire remonter d'un cran les acteurs de l'exploitation et de la maintenance dans l'amont**, parce que ces acteurs ont des choses à dire à propos de la gestion et ils peuvent être très utiles quand on est en train de monter les opérations. La limite de l'action du promoteur c'est de mettre en place le syndic et de leur montrer les règles du jeu. Si on ne fait pas remonter les gestionnaires des divers services afférant le logement, je ne vois pas comme on peut instituer les évolutions souhaitées.

Pour moi il s'agit donc de miser d'une part sur l'**anticipation dans l'interdisciplinarité** et d'autre part sur le fait qu'on puisse laisser la porte ouverte pour **instituer les choses dans le temps**.

## ➤ Echange avec la salle

*Représentant de l'association « Habiter Autrement en Auvergne »*

Je voudrais poser une question à Emmanuelle Cosse, concernant la territorialisation des politiques du logement : est-ce que la nouvelle réforme territoriale aura une influence sur ces politiques ? Est-ce qu'il y aura une certaine indépendance sur ces sujets aux niveaux des politiques régionales ?

*Emmanuelle Cosse*

Vous me lancez dans un débat très long, mais je peux vous dire que je fais partie des ceux qui pensent qu'il faut territorialiser les politiques régionales (avec le terme « régional » je me réfère à la situation qui précédait la réforme territoriale à 13 régions). On s'est battu, par exemple, pour que la région Ile de France ait une compétence en matière de logement, mais on l'a pas obtenu. Je pense qu'en Ile de France on devrait poser les questions à l'échelle intercommunale, parce qu'on est face à 1400 communes, 400 zones denses et il y a 400 « égoïsmes locaux ». Ça c'est une première difficulté.

Ensuite, c'est vrai qu'à partir des années 2000, plusieurs collectivités ont souhaité avoir des chartes-promoteur, pour essayer de faire face à la spéculation immobilière, en encadrant les prix à la revente - par des « fourchettes » - et en passant parfois par la menace de la préemption. A Saint-Ouen, avec le changement de municipalité, ce premier volet a été suspendu, mais ces chartes, signées par 25 promoteurs, ont permis de faire face au problème d'une taille trop réduite des logements existants. S'appuyant sur le droit de construire, ces acteurs se sont mis à travailler ensemble, pour diversifier les typologies des logements, caractériser les volumes et qualifier les prestations du point de vue architectural et environnemental. Partout, les chartes-promoteur fonctionnent.

Après pour des régions comme l'Ile de France et PACA, où on a des problèmes de crise qui durent et des institutions qui ne fonctionnent pas comme il faut, il faut bien trouver d'autres solutions. Je suis par contre inquiète, car je ne crois pas que beaucoup des collectivités de la zone dense en IdF aient mis le sujet du logement au centre de leur politique liée au Grand Paris. Je ne demande qu'à être démentie dans les années qui viennent.

*Anne D'Orazio, architecte-urbaniste, maitre-assistant ENSA Paris La Villette*

Dans ce que vous venez de nous décrire, la difficulté des EPCI à produire des politiques communes, nous renvoie à la question que vous avez soulevée qui est celle de la répartition des plus pauvres, mais aussi de l'inadéquation de l'offre par rapport à la demande, souvent liée à la question aussi de la rénovation urbaine.

*Emmanuelle Cosse*

J'ai en tête l'exemple de Sarcelles où, il y a un mois, on a dû revoir quatre programmes d'accession à la propriété qui n'ont pas trouvé des preneurs ; ou le cas de Garges-les-Gonnesse, où la moitié des accédants venaient des quartiers du programme en rénovation urbaine – qui voulaient donc rester là – et l'autre moitié venait d'autres quartiers populaires du département. Ces exemples m'amènent à un premier message : il y a une bataille culturelle à faire, sur le fait que les gens qui n'ont pas beaucoup de moyens ne constituent pas un danger. Si on pense que le 40% des ménages franciliens ce sont des familles monoparentales et que les hommes qui quittent les foyers ne paient pas les pensions à leurs femmes, il faut bien réfléchir à la façon dont on répartit cette pauvreté élargie dans la région. Une des clés de cette répartition est le niveau des loyers, qui produit des formes de ségrégation sociale de plus en plus accrue. A Paris il y a un enjeu de pouvoir maintenir des gens qui n'ont pas beaucoup de moyens pour pouvoir leur permettre d'accéder aux services.

Après on sait qu'une autre question qui pose problème à ce propos est celle de la spécialisation des territoires en Ile de France, qui date depuis fort longtemps. La région a été pensée comme ça et on en paye les conséquences. C'est vrai qu'il y a une forte demande de changer la localisation des emplois, pour ne plus payer des loyers trop chers en zone dense ; si cela peut faire imaginer de nouvelles évolutions, il faut être aussi humbles et peut-être enlever un certain nombre de pouvoirs aux élus, y compris au niveau de permis de construire. Les désespoirs des certains élus locaux sont tellement forts, que parfois ils arrivent à évoquer des OIN (opérations d'intérêt national), alors qu'objectivement on en veut plus de ces interventions.

*Patrice Vuidel*

Du point de vue des acteurs économiques et du bâtiment, comment on peut aujourd'hui s'organiser et prendre en compte les enjeux de durabilité (enjeux sociaux, environnementaux et économiques), en dépassant la simple réponse technique et en prenant en compte la question du temps long ? En quoi ça change aujourd'hui l'activité, les métiers et les conditions du travail et comment vous cherchez à apporter des réponses renouvelées ?

*Bernard Coloos*

Je crois, pour faire court, que la question qu'on se pose maintenant c'est comment on monte en gamme et comment on embarque ces enjeux dans les travaux qui se font déjà. Pour ça il faut que l'ensemble de la filière se forme et s'ouvre à l'idée du conseil et de l'amélioration du diagnostic, de façon à que les investisseurs – particuliers ou personnes morales – lorsqu'ils lancent des opérations d'intervention intègrent ces dimensions. Surtout au niveau du diagnostic on sait qu'on n'en fait pas assez. Cela suppose des efforts gigantesques en termes de marketing, de formation, de conseil et de mobilisation de l'ensemble des acteurs de la filière.

*Patrice Vuidel*

Est-ce que, de votre point de vue, on envisage d'autres manières de construire et imaginer des solutions par rapport aux enjeux sociaux et économiques plus vastes liés à la construction neuve, comme à la réhabilitation ?



*Bernard Coloos*

Je vais être clair et synthétique : la question ce n'est pas dans la capacité des promoteurs ou des entreprises, mais s'il y a une demande solvable, ou pas. Pour prendre un exemple simple, on peut se référer à la question de l'adaptation des logements au vieillissement : ce n'est pas un problème d'offre qui est posé, mais de demande. Face aux sommes gigantesques qui ont été mises en place pour ce type d'adaptation, on constate que tant qu'on est mobiles on ne fait pas des travaux, et le jour où l'on fait, on n'a pas le temps de monter un plan de financement dédié, qu'on est déjà décédé avant. Donc le marché n'émerge pas. Ce n'est pas une question de volonté, mais c'est une question de marché.

*Patrice Vuidel*

Vue l'heure, je demanderai à Nathalie Bonnevide et Bernard Vorms s'ils veulent apporter des compléments sur ces dernières questions ?

*Bernard Vorms*

La réponse économique est à la fois choquante et réductrice et certainement pas la seule à donner. En reprenant ce que disait Mme Cosse, à propos des logements qui ne trouvaient pas d'acheteurs, je repense à une étude que je faisais sur les baux emphytéotiques, lorsque j'ai appelé un promoteur pour lui demander le prix de revente d'une opération neuve à Paris. Le promoteur me répond : « On s'est complètement trompés ! ». Je dis « Pourquoi ? ». Il me répond : « Nous avons mis en vente un programme dans le XV arrondissement et il a été vendu dans l'après-midi. « Pourquoi vous vous êtes trompés alors ? ». Il me dit : « Parce qu'on pouvait le vendre plus cher ! ». Ce n'est pas un jugement de valeur, c'est un simple constat sur la formation des prix.

*Nathalie Bonnevide*

Pour réagir à ce que disait monsieur Coloos, c'est vrai que parfois il n'y a pas de marché, mais c'est vrai aussi que parfois il faut se mettre autour de la table et peut-être mobiliser de nouveaux acteurs autour de ces questions. Aujourd'hui on a un besoin, par exemple celui du vieillissement de la population ; vous faites le constat qu'il y a un marché qui ne se crée pas ou qui ne fonctionne pas. Donc on est dans une société où on n'est pas capables de créer un marché, alors qu'on a des besoins : il faut donc travailler sur la redéfinition du périmètre des acteurs et mettre en place les conditions pour répondre à ces besoins.

*Bernard Coloos*

Ma réponse portait sur le problème des masses. Il est normal qu'il existe de stratégies de niche, appuyées sur des mécanismes de financements particuliers, mais ma réponse portait sur la pacification du marché qui, sur la question de la durabilité, s'est faite sur les questions énergétiques et pas sur d'autres segments, même s'il serait certainement souhaitable.

*Bernard Vorms*

Du point de vue des masses, pour l'instant, la modalité d'encadrement du marché c'est la norme et ça ne marche pas forcément de façon extraordinaire.

## ❖ « Conception et modes de vie : quelle(s) « valeur(s) d'usage » du logement ? »

### Table ronde animée par Anne D'ORAZIO

#### Anne D'ORAZIO

*Architecte-urbaniste, docteur en sociologie et maître-assistant à l'ENSA Paris La Villette*

Nous allons reprendre les travaux de l'après-midi avec le troisième temps de cette journée qui essaie de dresser - ou mieux interroger - la question du rapport entre temporalités et développement durable, sous le signe de la valeur d'usage. Nous avons entendu plusieurs propos, ce matin, qui nous ont permis de questionner ce « produit » logement ; nous avons vu que la « figure » du logement et la figure de l'habitat étaient présents dans les propos, pour autant les arbitrages sont restés complexes. Les interventions de la matinée nous ont permis de constater que la part de la valeur assurantielle du logement ne peut pas être défaite de la question de sa valeur d'usage et de sa valeur monétaire et qu'en tous cas le logement représente un élément fort de la constitution du patrimoine. Cet après-midi il s'agira d'interroger le logement et l'habitat à partir des pratiques d'usages de ceux qui conçoivent et de ceux qui vivent. Pour ce débat, on aura 5 intervenants et 4 interventions :

- **Emmanuelle Colboc**, architecte gérante de l'agence *Emmanuelle Colboc et Associés*, qu'on pourra interroger par rapport à sa grande expérience et à son travail très attentif à la question de l'habitat et au rapport entre l'espace et l'usage ;
- **Sébastien Eymard**, architecte associé de l'agence *Construire* et qui travaille auprès de Patrick Bouchain, en développant une façon d'être « différemment architecte » dans sa manière de mobiliser les usagers ;
- Une intervention à deux voix, portée par **Frédéric Jozon**, habitant de l'Association MasCobado (opération d'habitat participatif en cours de construction à Montpellier) et **Eric Radepont**, Directeur général de la société toulousaine *Promologis*, qui a accompagné ce projet (sélectionné à l'occasion de l'appel à projets du PUCA « Logement Design pour tous ») ;
- **Jean Michel Lèger**, sociologue et chercheur à l'IPRAUS, dont les travaux portent essentiellement sur la question des usages, sur la façon dont les usages questionnent le logement et l'habitat et sur la manière dont les concepteurs appréhendent cette dimension.

Le format de cet après-midi est un peu différent de celui de ce matin : on va laisser à chacun des intervenants une bonne dizaine des minutes pour présenter leurs réflexions et/ou leurs expériences qui questionnent le rapport entre la conception du logement et l'évolution des modes de vie et ensuite en lancera le débat avec la salle pour élargir le débats sur la question de(s) valeur(s) d'usage du logement.

#### • **Emmanuelle Colboc**

*Architecte gérante de l'agence Emmanuelle Colboc et Associés*

Quand Roberta est venue me demander de pouvoir intervenir dans cette journée, j'ai été tout de suite très enthousiaste sur cette question du logement. Depuis ce moment j'ai réfléchi – par rapport à mon activité d'architecte qui me voit engagée dans beaucoup de projets de logements – et la colère ne cesse pas de monter. Ça ne sert à rien que je la déverse, car on est là pour réfléchir, mais elle est là un peu quand même.

Avant toute chose, pour moi **la question du logement renvoie à la question de la permanence**. Quand Roberta m'a demandé d'intervenir, je lui ai parlé que d'une chose : de l'habitat à Pompei. Quand j'ai visité Pompei j'ai été complètement saisie par la totale présence et la possibilité de pouvoir vivre là tout de suite, peut être en remontant quelque tuile, en rebâtissant quelque mur : les maisons qui dataient des plusieurs centaines d'années étaient toujours présentes. D'ailleurs c'est étonnant de voir que le rez-de-chaussée de Pompei développait 10% de surface commerciale : aujourd'hui la rue est encore à ce 10% de surface commerciale. Donc, quand on parle de logement, on parle, avant tout, de cette question de la permanence.

Après l'histoire nous raconte autre chose. Ça fait désormais 30 ans que je fais ce métier et je vous assure que je le fais avec beaucoup d'enthousiasme, d'énergie et de précision, entourée d'une équipe qui m'aide dans mon travail ; mais là où je sens ma colère, c'est quand je remonte ce petit parcours de trente ans de pratique et je me dis : « **qu'est-ce qu'il y a de mieux pour le logement aujourd'hui ?** » et je m'aperçois qu'il n'y a rien de mieux pour l'habitat et le logement. Tout ce qui a évolué pour, soi-disant « faire du mieux », fait du moins pour l'espace à vivre et fait du moins pour la qualité de l'habitat. Le mot « qualité » je le mets à côté, car nous avons, évidemment, une meilleure isolation phonique, une meilleure isolation thermique ; d'ailleurs on s'aperçoit que tous ces éléments qualitatifs sont tous des éléments techniquement maîtrisables sur ces petits tableaux Excel, qui font le bonheur de certains.

Donc aujourd'hui le logement c'est « moins ». Le premier logement social de trois pièces que j'ai fait en 1987 en région parisienne faisait 70m<sup>2</sup> ; pour le même bailleur social le trois pièces fait aujourd'hui 60m<sup>2</sup> : c'est une pièce entière qui est partie. Ce matin nous avons eu beaucoup de savants propos sur la question économique et je serais incapable d'être force de proposition sur cette question, mais la chose est là. Et puis avec la perte de surface des logements on n'a plus de caves, plus de cellier, etc...

Evidemment la question du logement dépasse la dimension du logement lui-même, parce que le plaisir de faire un logement c'est surtout le plaisir de faire « un habiter là » et faire « un habiter ensemble là », c'est-à-dire un rapport au territoire, aux gens du quartier – dans les opérations de rénovation urbaine – et avec les antennes de gestion.

Dans la production du logement, dans notre profession d'architectes, on est dans une situation complètement contradictoire, avec ce que l'on pourrait faire de mieux. Donc on passe son temps à remonter le bon sens. Il y a une autre chose à considérer : quand on fait des logements, on ne fait pas que des petites boîtes dans lesquelles les gens vont habiter, on fait bien un lieu où les gens vont habiter ensemble. Entre la rue et le chez eux, il y a le « chez nous » qui est pour moi l'essentiel de la fabrication d'un projet – du plus petit programme au plus étendu – et ce qui fait le lien. Et le logement est ce qui fait le lien dans la ville. Donc c'est une question absolument fondamentale, constamment prise à contre pieds de la qualité de ce qu'on pourrait proposer.

Une autre chose qui me préoccupe beaucoup, aujourd'hui, est la production de projets que je qualifierais de « terrifiants », conçus sous couvert de la qualité environnementale et de la densité ; on observe une superposition d'entités côte à côte, mais pas ensemble, avec un délire formel, un délire de couleurs et une espèce de mégalomanie qui est complètement « à côté de la plaque ».

Je ne vous donne pas un beau tableau du logement : ma colère est calme mais elle est réelle, parce que la question est extrêmement grave aujourd'hui. Je souhaite, du plus haut de mon petit niveau d'agence, de faire le mieux. La meilleure façon de poser un bon projet de logement et de donner une bonne réponse aux besoins c'est ce lien au territoire, au sol, à la rue...c'est tout ce travail sur le logement qui va du public au privé, avec une hyper sensibilité et une hyper précision, qui est justement le cœur du travail sur le logement.

A ce propos, je crois que la question des temporalités est un élément fondamental du logement, car la patine du temps est essentielle pour donner du sens à notre façon d'habiter. C'est pour cela qu'il y a de plus en plus de projets qui heureusement témoignent d'un très grand égard pour tout ce qui existe déjà, parce que ce qui est là doit marcher : on doit transformer les choses et non pas les recommencer à chaque fois.

Je terminerais là : le logement c'est cette permanence de l'essentiel ; par contre on passe trop de temps à reconquérir le bon sens pour parler de cet essentiel et pour construire l'essentiel.

### **Anne D'Orazio**

Ce matin on a beaucoup entendu parler de l'acte de construire, mais cette première intervention nous permet de saisir que la vraie durée du logement est celle de l'habiter. Si on rappelle les chiffres, on voit que sur les 50 ans de durée de vie d'une opération – les estimations à 150-200 ans évoquées sont beaucoup trop optimistes par rapport à la réalité de la production contemporaine – le 5% des coûts sont consacrés à l'ensemble des études et autres, le 20% à la construction et finalement le 75% du coût global va dans la gestion et la maintenance de l'opération. La vraie durée est celle des gens qui habitent.

### **Emmanuelle Colboc**

Je n'ai pas beaucoup de choses à ajouter à ce propos, mais je veux dire qu'il faut faire en sorte que les gens restent et que les gens soient bien dans leur logement. Cette permanence du vivre là et dans un quartier mérite d'être approfondie, mais elle évoque certainement la question de la programmation : aujourd'hui les logements étudiants sont d'un côté, les logements familiaux d'un autre et les logements pour personnes âgées d'un autre encore. Où est-ce qu'est le « vivre ensemble », dont on a beaucoup parlé ce matin ? Quels moyens on peut mettre en place pour qu'ensemble on fabrique ça ? Dans le système classique de production du logement, on est beaucoup trop cloisonnés et l'architecte arrive beaucoup trop tard pour travailler sur tout ça. Donc la question du logement et de l'habitat est magnifique mais elle posée de manière aberrante.

De plus, à quoi ça servent ces systèmes de contrôle liés aux diverses réglementations en vigueur (Label Qualitel, par exemple) ? On n'est pas capables, entant qu'architectes, avec nos spécialistes de faire un travail de qualité et respectant la loi ? Qu'est-ce qu'on a en plus ?

**Le logement est complètement gangrené par le système règlementaire.**

### **Anne D'Orazio**

On va maintenant passer la parole à Sébastien Eymard, qui va nous proposer une réflexion, à partir d'une opération menée à Boulogne-sur-Mer, et il va nous plonger directement sur les questions concernant la façon dont une équipe de concepteurs peut être avec ou près des habitants.

- **Sébastien Eymard**

*Architecte associé de l'agence Construire (Patrick Bouchain)*

Il s'agit effectivement d'une opération particulière, menée dans un lieu particulier, avec des gens particuliers et c'est peut-être grâce à ce caractère particulier qu'on a pu construire une histoire et expérimenter quelque chose de différent, qui nous a permis de poser des questions sur la méthode aussi dans d'autres projets. Le projet, livré en 2012, se situe à Boulogne sur Mer, dans une zone isolée de la France et sur un plateau éloigné de la ville : il concerne 60 maisons construites dans le cadre d'un quartier appelé « Transition », à caractère plus ou moins provisoire et racheté par le service HLM municipal.

Les maisons, habitées depuis 30 ans par 60 foyers – 250 personnes environ, dont 80% au chômage et plus de la moitié touchant le RSA – étaient dans un état déplorable et très délabré avant notre intervention. Les services de l'office HLM estimaient que celles-ci étaient en trop mauvais état pour être réhabilitées et ils prévoyaient ainsi de déplacer les personnes et de démolir et reconstruire les habitations. Cependant ils savaient que ces personnes étaient socialement « indéplaçables ». Depuis des années les projets s'accumulaient, sans trouver ainsi des véritables solutions au problème. Justement parce que toutes les autres solutions étaient impossibles, on nous a ouvert la porte et on nous a permis d'expérimenter quelque chose de divers.

On a décidé d'installer en permanence une jeune architecte sur place et lancer une réhabilitation lourde - comprenant toute l'électricité, la plomberie, le chauffage, l'isolation, la peinture, etc.. - avec les personnes dedans. Il s'agissait de travailler avec les gens, de faire un projet individuel par foyer, de profiter du temps de conception du projet, pour essayer de faire revivre la ville et utiliser le temps du chantier pour faire rentrer d'autres acteurs dans cette portion de la ville.

On a commencé avec l'installation de la maison de l'architecte - Sophie Ricard - qui avait la mission de suivre les travaux et qui est devenue en 6 mois une voisine. Sa maison est devenue la maison du projet (à laquelle on pouvait se référer pour avoir des informations sur le chantier), mais aussi la maison partagée avec les ouvriers du chantier, qui étaient des voisins aussi de ce quartier où on n'entraît plus. On a fait des ateliers avec des associations locales, en se servant d'un chantier comme un temps essentiel pour regrouper des énergies. On oublie ça souvent, mais le moment de la construction est un moment très puissant de la ville et très riche en investissements, énergies, compétences qui peuvent se centraliser pour fabriquer ce auquel nous croyons beaucoup, c'est-à-dire **le chantier comme le moment fondateur de la constitution de la ville et le premier pas de l'appropriation.**

On a ainsi regroupé plusieurs acteurs qui nous ont permis de mener plusieurs actions. C'était pour nous indispensable de faire aussi de l'insertion professionnelle pour des personnes qui n'avaient pas de travail et d'avenir : autour de la table du chantier, on a ainsi fait valoir des clauses d'insertion, pour permettre à une dizaine de personnes de rentrer dans le jeu. L'architecte sur place a pu « fabriquer l'état des lieux » de chaque ménage et en écoutant les habitants, on a fait des projets complexes, mais aussi amusants : chaque entreprise avait un petit livret concernant les travaux spécifiques de chaque maison et cela permettait de travailler sans difficultés, mais aussi de respecter le budget très limité à disposition (40 000€ par logement).

Donc on a fait des chantiers où on a impliqué les habitants sur les choix de leurs intérieurs, de leurs façades, pour qu'ils puissent s'en approprier. Nous sommes convaincus que même dans le locatif, il faut avoir le droit de s'approprier l'espace, en le personnalisant, en lui donnant sa marque, car le logement social n'est plus un logement de transition. Pour cela on a fait intervenir des artistes dans le cadre d'ateliers conçus pour aider à choisir la couleur des façades ; on a fait le chantier d'insertion ; on a donné les possibilités aux gens de choisir et de faire des petites choses : tout ça pour fabriquer des conditions réelles de participation, qui ont permis aux habitants de s'impliquer pleinement dans la phase de chantier et de retrouver un rapport avec le lieu où ils habitent.

Le projet - qui a été raconté par un film - questionne peut-être plus la dimension sociale que celle architecturale, mais tout le travail préparatoire nous a permis d'explorer cette nouvelle méthode, qu'on continue à développer en agence sur d'autres projets (comme par exemple dans les logements participatifs de la friche « Belle de mai »), mais aussi en lien avec le PUCA, sur la façon dont on programme des lieux on y habitant et on y résidant.

Cette approche se base sur l'idée qu'**intervenir en site occupé fait la force de l'expérience de projet du logement**, parce que cela amène à un travail collectif qui a des répercussions sur l'appropriation des lieux. Différemment de ce qui a été dit ce matin, nous on pense que l'architecte ne doit pas s'occuper d'opérations qui font plus de 100 logements à la fois, car après ce seuil on perd complètement la dimension habitante. De plus, cette opération nous a montré que la transformation était 4-5 fois moins chère que l'option de démolition/reconstruction : on ne comprend pas, donc, pourquoi on ne fait pas ça systématiquement.

Finalement, même si les questions sociales de ce quartier restent difficiles, on croit qu'il faut se servir des travaux comme un petit « acte » de l'amélioration physique et sociale du quartier. Le travail collectif et la permanence sur place de Sophie Ricard pendant 3 ans a permis d'instaurer un nouveau rapport au lieu, mais aussi une sensibilisation des enfants sur ce questions (je suis sûr que dans 15 ans un des enfants du quartier deviendra architecte !).

### **Anne D'Orazio**

Je profite de cette transition sur les habitants, pour passer la parole à Frédéric Jozon, qui nous présentera le projet de l'association MasCobado et donc l'idée de ce collectif d'habitants réunis avec un esprit de coopération et de « faire ensemble » du logement.

- **Frédéric Jozon**

*Habitant de l'Association MasCobado*

Le Projet d'habitat participatif MasCobado est proposé par des futurs habitants – dont je fais partie – qui se retrouvent pour construire leur futur lieu de vie. On a eu la chance d'être lauréats de l'appel à projets « Logement Design pour Tous » du PUCA, qui nous a permis d'avoir à disposition deux architectes et un programmiste. Cela nous a permis de comprendre ce qu'est un programme architecturale, de nous sensibiliser à l'architecture et de faire tomber tous nos *à priori* sur ce que signifie d'habiter.

Cette aventure a duré 3 ans et elle a été amorcée avec une série d'ateliers « *en crescendo* » pensés pour nous questionner sur la question de l'habiter, mais aussi pour nous faire travailler sur des thématiques précises du vivre ensemble et du vivre « chez-soi ». Par exemple, avec la méthode du « *cadavre exquis* » - qui consiste à faire composer une phrase, ou un dessin, par plusieurs personnes, sans qu'aucune d'elles ne puisse tenir compte des contributions précédentes - on est arrivés à **faire émerger toutes les idées profondes des habitants concernant les usages et plus globalement leur futur lieu de vie**. Cette démarche était plus dans la création d'un lieu de vie, que d'un simple bâtiment. Suite à ce travail sur ces thématiques, on nous a proposé de travailler sur des petites fiches, utilisant des formes abstraites qui renvoient à une signification précise des lieux (lieu fermé, lieu ouvert, lieu avec limites fixes ou variables, etc..) et qui peuvent changer au cours de la journée et de la vie du lieu. Une fois qu'on a défini nos premières idées de manière abstraite - thème par thème, lieu par lieu, usage par usage - on nous a demandé de coller, sur ces fiches, des images témoignant de nos sensations (chaud, froid, lumière, couleur, etc...). Ce travail sur les sensations nous a permis de **qualifier des usages** - et non des lieux - et donc de travailler sur les usages, et d'interroger leur nature (collective ou individuelle) ne s'appuyant pas sur des *à priori*. Face à ce travail, chaque habitant a proposé des idées et le collectif s'est progressivement positionné sur les usages.

Ce travail, suivi par d'autres phases d'engagement collectif, nous a permis de faire des choix, de requalifier complètement le fonctionnement des logements à l'échelle de la résidence (l'opération conte 23 logements sur 2 bâtiments avec une mixité sociale très importante) et de comprendre comment faire fonctionner la relation privé/collectif.

Au fur et à mesure on a mis en évidence les usages qu'on voulait partager, les usages privés et puis toutes les zones de porosité ouvertes, au-delà de la résidence, à l'échelle du quartier. Ces réflexions se sont traduites par la mise à disposition des lieux ouverts sur le quartier (par exemple la salle polyvalente a été localisée en bord de rue, pour être ouverte sur le quartier et accueillir les initiatives collectives).

Cette manière de vivre ensemble a influencé aussi la conception de jardins qui sont collectifs et qui empêchent tout cloisonnement. Cette ouverture, voulue dès le départ, nous a permis d'inscrire cet usage dans le projet, **sans que l'architecture nous dicte un usage**, comme ça arrive tout le temps dans le neuf. La condition de partager des valeurs – traduite entre autres par l'idée de ces jardins ouverts en copropriété – est pour nous celle qui doit **permettre de faire durer dans le temps l'esprit de cette initiative**, malgré le renouvellement de la population future.

On a opté aussi pour une personnalisation forte des logements, donc tous les logements sont différents et les pièces ne se ressemblent pas, car il n'y a pas de colonnes techniques qui se superposent. Cela implique un nombre plus important de gaines, mais chaque habitant est content parce qu'il peut projeter la manière dont il veut vivre dans son logement. De la même manière, les coursives et tous les espaces de circulation ont été conçus comme de vrais lieux de vie et de rencontre.

### **Anne D'Orazio**

Je poserais maintenant à Eric Radepont les questions suivantes : Comment un opérateur classique (ESH) arrive dans un projet comme celui-ci, comprenant de l'accession à la propriété, de l'accession sociale et du locatif ? Comment, pour un opérateur comme vous, cette profusion de modes de faire se « rationalise » ?

- **Eric Radepont**

*Directeur général du groupe immobilier de construction et gestion de logements locatifs Promologis*

D'abord, on n'a pas été trop perturbés par cette forme d'habitat participatif. Dans les opérations de renouvellement urbain qu'on suit depuis longtemps on a toujours l'habitude d'échanger avec les habitants. Sur ce projet j'avais proposé au collectif deux conditions qui ont été acceptées : d'abord **fixer un calendrier**, pour que le projet soit réaliste et deuxièmement **s'engager dans un travail à mener en collaboration avec l'architecte**. On a donc travaillé sur une convention qui a établi des engagements réciproques. A partir d'avril 2012 on est arrivé au permis de construire en décembre 2013, et tous les propriétaires se sont engagés pour contractualiser, dans un deuxième temps, l'acquisition des logements par la vente en futur état d'achèvement. Sur cette proposition on a pu signer tous les contrats de VEFA en décembre 2014 avec une réelle confiance entre nous, malgré cette convention formelle.

Pour vous donner des éléments programmatiques, le projet comprend 23 logements, dont 9 logements classiques en accession, 9 logements PSLA, 5 logements en location. Les équipements communs, autres que les locaux vélos et poussette, comprennent 3 chambres d'amis, une salle convivialité avec terrasse, un atelier de bricolage et jardinage de buanderies collectives, des aires de jeux, des potagers collectifs, une zone de repos et tranquillité et une terrasse collective ; plus 31 stationnements pour 23 logements, qui ont été imposés. L'ADEME suivra pendant 4 ans les bénéfices énergétiques et environnementaux issus des prestations thermiques réalisées.

Le coût de l'opération est de 4,2 M €. Sur le plan financier, il faut savoir que nous avons mis plus de fonds propres que d'habitudes (3 fois plus), mais on a accepté en fonction du type de projet. Voilà comment on a pu le faire.

Moi je suis très heureux d'avoir poussé les limites de la réflexion et avoir entendu des habitants qui vont devenir propriétaires et locataires. Bien que questionnés par les limites que ce type d'opération peut poser, **l'intérêt pour nous** - il n'y a pas de doutes - **c'est de faire une progression intellectuelle globale et de faire en sorte que les habitants restent le plus longtemps possible.** En effet, dans le cadre de la production du logement social on est dans une situation assez dramatique, car **le dispositif de la VEFA, pris en main par les promoteurs, modifie complètement les logiques temporelles de ce type d'habitat et cela pose beaucoup de problèmes qu'il faut considérer.**

### **Anne D'Orazio**

Je vais proposer à Jean-Michel de prendre la parole pour nous illustrer son propos, en tenant en compte aussi de ce que vient de nous dire cet acteur qui, par son activité, a fait le pari du temps longs et du « chez soi ».

- **Jean Michel Lèger**

*Sociologue et chercheur à l'IPRAUS*

Les deux projets qui ont été présentés sont absolument exemplaires et même s'ils sont marginaux, en termes quantitatifs, ils illustrent des formes alternatives qui doivent être promues et encouragées en France. On sait bien que la France, par rapport à des pays comme l'Allemagne et la Suisse est en retard sur ce type de projets.

C'est vrai que la visibilité d'un architecte comme Patrick Bouchain peut faire connaître plus facilement le projet de Boulogne-sur-Mer que celui de Montpellier, mais les deux sont remarquables. Ce qui me frappe, en particulier, dans le projet de Montpellier c'est que, contrairement à ce qu'on pourrait croire, l'opérateur qui accompagne le collectif, dans une telle diversité programmatique et de statuts, est une ESH. On se plaint d'avoir un système qui n'arrive pas à produire et à bien fonctionner parce que trop verrouillé, mais ces exemples nous montrent que c'est possible de faire autrement et qu'il faut insister, montrer et en parler.

La question en débat – et je rejoins ce que je voulais vous présenter – est toujours liée au processus ou mieux à **l'innovation portée par le processus**, que je veux illustrer ici avec quelques réflexions et exemples. En particulier, le rapport entre usage et architecture pose une question fondamentale : qui est le moteur dans l'évolution de ce rapport, l'architecte qui propose ou l'usager qui est à l'initiative de nouveaux usages que l'architecte reprend ? On sait que presque toujours les architectes sont à l'initiative des projets et dans ces dernières années beaucoup d'opérations - dont la « Cité Manifeste » de Mulhouse est un des exemples les plus connus - ont montré des innovations dans la conception du logement. Cependant on sait aussi, grâce aux nombreuses études réalisées par le Plan Construction depuis les années 1970, que dans ces projets expérimentaux il y a eu le pire et le meilleur et que **souvent l'innovation imaginée par l'architecture n'a pas été validée par l'adhésion des habitants**, mais plutôt elle a été rejetée, parce que difficilement appropriable. Je prends deux exemples sur la question de la flexibilité. Un premier exemple d'innovation « malheureuse », parce que trop radicale, est celle des architectes Aranguren et Gallegos, dans le projet de 64 logements réalisés à Madrid en 2004. Les deux architectes ont conçu un seul grand volume à configurer, dans les différents moments de la journée, selon les besoins avec des parois coulissantes. Un autre exemple de flexibilité est celle offerte par Lacaton et Vassal dans la « Cité Manifeste » déjà citée, avec la chambre des parents ouverte sur le séjour : ce dispositif - mais aussi toute la conception des logements, quoi qu'on en dise - a été accepté non seulement parce qu'il est plus classique, mais aussi parce que le processus a intégré une phase de participation avec les habitants, qui a favorisé l'appropriation du projet.

Sur la révolution du développement durable je suis étonné que depuis ce matin on ne touche pas tous les thèmes prévus par le programme, mais c'est vrai que les problèmes du logement



sont tels que la question de la durabilité rajoute une contrainte de plus aux difficultés, déjà importantes, à faire du logement. Ce qu'il y a de nouveau au niveau de cette question, c'est que chaque habitant est désormais tenu pour responsable d'une part de l'évolution climatique, énergétique, écologique du monde. C'est un bouleversement sans précédent dans la mesure où, jusqu'à aujourd'hui, l'économie du logement ne faisait que croiser l'économie de la production du logement et celle de la consommation des ménages. Aujourd'hui, la relation que chacun entretient avec les mètres carrés, le carbone et les kilowatts est responsabilisée au niveau individuel. Venue d'en haut (experts, politiques) et donc **diversement partagée par les usagers la question de la durabilité ne fait qu'exacerber les clivages culturels, sociaux et économiques.**

Pour ce qui concerne les modes de vie, on peut observer que les manières d'habiter n'évoluent pas pour tout le monde de la même manière. Les grandes distinctions se font sur la base de variables identitaires (« ethniques », religieuses, etc.), socioprofessionnelles ou démographiques (monoparentalité, décomposition/recomposition familiale, âge).

L'innovation sur le processus l'emporte souvent sur l'innovation sur le produit, mais l'innovation architecturale implique souvent désormais aussi une innovation sur le processus, lorsqu'il s'agit d'habitat partagé. Il ne faudrait toutefois pas que les quelques pour-cent d'innovation radicale occultent la demande, plus massive, pour des logements non partagés mais plus grands. Si on veut parler au plus grand nombre il faut miser sur le « grand logement », comme nous montrent, par exemple, le projet de la « Cité Manifeste », le projet développé par les architectes Babin, Renaud et Le Penhuel à Reims, dans le cadre d'Europas 3 ou d'autres projets développés à Reims par d'autres architectes allemands, dans le cadre d'Europas 5. C'est vrai que dans cette ville, le tiers du parc des logements sont sociaux, mais on aimerait que l'expérience et les recettes de ces grandes surfaces de Reims puissent être exportées partout en France.

## ➤ **Echange avec la salle**

*Représentant de l'Association « Friche belle de mai »*

Je voudrais poser quelques questions aux deux représentants du projet MasCobado. Par rapport à la diversité des types de logements prévus, vous avez rencontré des difficultés, notamment dans le cas du locatif social ? Les locataires étaient identifiés dans le collectif d'habitants ? Ils ont pu participer à la définition de leur logement ? Avez-vous pu dépasser des normes ? Qu'est-ce que vous avez imaginé, au niveau des temporalités, pour la gestion future des espaces collectifs ?

*Eric Radepont*

Malheureusement on n'a pas pu dépasser les normes : on aurait, par exemple, voulu faire recours à des matériaux bio-sourcés, mais il nous a été interdit de le faire.

Les locataires ont fait partie du collectif et les produits ont été adaptés aux clients (accession, accession social et locatif). La difficulté pour le logement social – on le sait – c'est que les attributions, très normées, ne nous permettent pas, en général, d'avoir l'habitant lorsqu'on conçoit un projet. Dans ce cas c'était le contraire. Après pour la gestion on donnera des outils aux habitants, mais ils feront ce qu'ils veulent. Si jamais ils auront encore besoin de nous on reviendra avec notre apport de compétences.

*Représentant de l'association « Habiter Autrement en Auvergne »*

A Clermont Ferrand un bailleur social a pris l'initiative de porter un projet d'habitat participatif, pour que les habitants s'investissent plus dans la gestion quotidienne de leur logement. La question qui se pose à beaucoup de bailleurs est en effet de comment faire coopérer les locataires à la gestion de leur logement. La rencontre d'un groupe est difficile à se faire. Comment dépasser la question de vivre ensemble entre des locataires et des futurs propriétaires qui ont souvent une vision différente ? Comment avez-vous dépassé des difficultés de mixité sociale ?

*Eric Radepont*

Les attributions c'est la collectivité, donc si on veut porter un tel projet il faut discuter pour faire des progrès de type administratif.

*Nathalie Bonnevide*

Je voudrais juste resituer les choses. Je suis très intéressée par les expériences d'habitat participatif et par la démarche des projets de Patrick Bouchain ou de MasCobado, mais je crois que ce genre de méthodologie peut être aussi appliquée à un projet dans lequel on ne connaît pas les habitants futurs, avec un support de diverses figures, qui contribuent à identifier des réalités d'habiter qui ne sont pas les mêmes à Montpellier, à Dunkerque ou à Paris. Dans mon activité de programmatrice, on a testé dans une opération à Bourges ce même genre d'outil utilisé à MasCobado ; évidemment on n'est pas arrivés au même niveau de finesse, mais quand même on peut rapprocher les attentes des gens dans un territoire donné.

*Sébastien Eymard*

Effectivement recadrer c'est bien, mais il ne faut pas oublier le but du jeu. Le but du jeu ce n'est pas de faire le meilleur logement pour la meilleure personne du monde ; l'objectif c'est bien de faire du logement pour quelqu'un ; autant le faire avec la personne qui va l'habiter. Faire du logement théoriquement, avec des sociologues ou ceux qui supposent percevoir la meilleure façon d'habiter n'amène nulle part, parce que cela va produire des logements en série. Il faut **revenir à faire du logement avec ceux qui vont l'habiter** ; on devrait remettre tout le temps les habitants dans le processus, étant le point de départ et le point d'arrivée. Parfois les gens s'en vont et celles avec lesquelles on travaille ne sont pas celles qui vont habiter, parce que fabriquer du logement dans ce pays demande un temps incroyable et parfois épuisant.

Sur les questions réglementaires c'est vrai qu'on a accumulé des normes, mais au même temps **toutes les personnes qui sont dans la chaîne du logement ont tellement intégré cette perception négative des normes que cela empêche de penser qu'on pourrait faire autrement.**

*Emmanuelle Colboc*

La **question de l'appropriation** qui a été soulevée appelle en cause **le rôle de l'architecte**. La légitimité de l'architecte est celle d'orchestrer le collectif, mais aujourd'hui cette figure est amputée d'une telle possibilité. Sur la question de l'appropriation l'exemple de Boulogne-sur-Mer est magnifique. Au contraire je trouve que le nouveau quartier de Batignolles à Paris témoigne plus d'une volonté d'être dans l'excentrique et le singulier que d'une capacité d'être dans le juste par rapport à un lieu spécifique. Cette question de l'appropriation est donc essentielle et appelle à la responsabilité sociale des tous les acteurs : cette posture peut-être en soi une forme d'expression qui nous remet en chemin.

## ❖ « Durée de vie et réversibilité : quelle(s) « valeur(s) techniques » du logement ? »

### Table ronde animée par Nadine ROUDIL

#### Nadine ROUDIL

*Sociologue, chargée de recherche au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), chercheuse associée au LAVUE (Lab. architecture, ville, urbanisme et environnement UMR 7218).*

Nous allons reprendre les débats, avec la dernière table ronde de la journée consacrée aux thèmes de la durée de vie et de la réversibilité du logement, qui interrogent sa conception, sa construction et sa gestion. En reprenant les discussions développées précédemment, ces thèmes renvoient à la question de l'appropriation et certainement plus largement de l'habiter. Habiter signifie être en permanence en situation d'adapter son logement à ses besoins et enfin développer des qualités de fabrication de l'espace. Plus précisément ces qualités renvoient à un pouvoir de décision dont les individus se saisissent en permanence, pour marquer leur espace de vie et laisser leur empreinte sur l'habitat et sur le logement dans lequel ils rentrent, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

On sait que la ville durable a multiplié les solutions en termes d'exigences environnementales qui permettent de dire que le logement est un laboratoire d'expérimentation, où la dimension technique est devenue médiatisée de manière assez forte. Par ce débat on cherche alors de voir si ces solutions permettent (ou pas) cette appropriation et de quelle manière les professionnels envisagent la(es) valeur(s) technique(s) du logement. L'entrée par la notion de temporalités me paraît extrêmement intéressante, puisque imaginer des temporalités différentes c'est aussi faire des choix et permettre en quelque sorte l'évolution du logement. Autour de cette table ronde, on aura les trois interventions suivantes :

- **Patrick Rubin**, architecte gérant de l'agence *Atelier Canal*, qui va nous exposer sa manière d'entendre la réversibilité par l'expérience du « logement jeune » ;
- **Bruno De Baudouin**, secrétaire permanent de *BAT'Im Club* qui focalisera l'attention sur la question de la gestion du logement social ;
- **Raphael Ménard**, ingénieur et architecte, co-gérant du groupe Elioth (Egis Concept), qui va nous illustrer la façon dont, par son expérience, la réversibilité de la construction doit être mise en relation avec une notion plus large de « coût global ».

On va procéder comme dans la table précédente, avec un temps de parole donnée aux intervenants de 10-15 minutes, pour passer ensuite à un échange avec la salle.

#### • **Patrick Rubin**

*Architecte gérant de l'agence Atelier Canal*

Dans mon travail d'architecte, l'expérience que j'ai pu développer sur le sujet du « logement jeune » - que je vais vous présenter - m'a permis de réfléchir à la question de **la réversibilité dans la construction**.

A la fin de l'année 2014 il y a eu une rafale de communiqués de la municipalité de Paris invitant les concepteurs à concevoir et construire des bâtiments réversibles. Face à l'annonce de l'adjoint chargé du logement, Ian Brossat, de vouloir créer 10 000 logements par an à Paris, la question de la conversion des bureaux est apparue comme une piste à saisir, vue la difficulté à atteindre ce défi avec la construction neuve. Au même temps la question de la reconversion pose la question de pourquoi on est obligé de reconverter l'habitat en bureaux et les bureaux en logements, alors qu'on pourrait construire de manière parallèle l'un et l'autre.

La conclusion de notre première étude sur le « logement jeune » c'était qu'il n'y a pas des logements affectés aux jeunes, comme il n'y a pas des logements affectés aux vieux ou aux malades, sauf si la société le décide. **Les architectes devraient peut-être réfléchir autrement, en pensant qu'un bâtiment aura plusieurs vies.** Des nombreux projets qu'on a menés témoignent de cette possibilité : un garage situé dans le troisième arrondissement à Paris reconverti dans des nouveaux locaux du Journal Libération ; des anciens silos de blé en Haute-Marne transformés en Maison du Livre; une chocolaterie située à Blois reconvertie en Ecole de la nature et du paysage ; des anciens ateliers des arsenaux militaires de Brest réhabilités et transformés en médiathèque ; la reconversion d'une portion des logements du complexe « Orgues de Flandre » (1977, XIX arrondissement Paris) en bureaux, pour I3F, etc..

Tous ces projets montrent que la question qu'on s'est posé largement à l'agence est celle de **réhabiliter et reconvertir des bâtiments existants.** Quand on s'est posé la question de la construction neuve, dans le cadre d'un concours sur le Plateau de Saclay, on a été sollicités par la demande spécifique de réaliser des logements jeunes, capables d'intégrer une programmation générationnelle différente. Cela nous a poussés à essayer de mettre en place des typologies de public différentes et prouver que c'est tout à fait possible. Surtout on s'est rendu compte que **le mode de construction a un grand intérêt** et c'était surtout l'occasion de développer une étude qui est dans le domaine public.

Qu'est-ce qu'on a tiré de cette étude largement diffusée, au même titre que le travail sur l'accessibilité d'Emmanuelle Colboc ? On a compris pourquoi les services n'étaient pas partagés ou mutualisés en France, comme c'est le cas dans l'Europe du Nord (la loi Scellier introduit des problématiques plutôt financières que typologiques). En étant dans l'espoir de pouvoir transformer des logements « solitaires » - pensés pour le seul étudiant - en logements traversant, on a commencé à travailler sur la réversibilité. Le bénéfice de notre étude a été de se pencher sur la question du construire ; pour construire des logements solitaires - et qui à la fois peuvent se démonter pour devenir des logements collectifs et plutôt traversant - on a compris qu'il fallait construire relativement mince. On s'est donc interrogés sur le système constructif, sur la reconstruction avec le coffrage tunnel, s'il fallait travailler avec des façades porteuses ou des murs banchés, ou avec des « conteneurs » – apparus ces dernières années et rappelant le logement d'urgence – ou encore avec la structure bois, le poteau-dalle, la structure béton. Avant même d'aller plus loin on s'est dit qu'on aurait pu construire en bois, à condition de réaliser des planchers assez épais. Mais cela était notre étude.

D'autre part, Pierre Paulot nous propose de faire un concours avec Vinci sur le sujet du logement jeune, car le CROUS de France souhaitait développer 4 000 logements en urgence (comme Ian Brossat, toujours en urgence !) avec des procédés industrialisés. Ce type de procédés amenait naturellement au principe de la « boîte » et du conteneur, qui a été adopté par nos concourants. Sur les 2 000 logements construits, nous avons opté pour un procès industrialisé avec une ossature bois, qui est un principe labellisé avec Vinci Construction, basé plutôt sur le pérenne et le réversible. L'industrialisation assure la construction rapide. Cependant on a continué à s'interroger sur la possibilité de modifier les trames constructives par rapport à des programmes donnés (15 m pour les bureaux, 12 pour les logements) et plus globalement par rapport au **thème de la réversibilité**, qui interroge à ce moment un nombre d'architectes de plus en plus croissant en toute Europe. En particulier le rapport logement-bureaux a capté notre attention.

On sait qu'on peut toujours réhabiliter des bâtiments, mais ce n'est pas toujours simple. En comparant les contraintes et les caractéristiques des typologies résidentielles et de bureaux on s'est dit qu'on pourrait opter pour une homogénéité entre l'épaisseur et la hauteur. Si la superposition des logements au-dessus des bureaux poserait des problèmes techniques importants, ça ne veut pas dire que cela serait impossible. On est donc repartis sur

l'hypothèse d'imaginer de planchers pas trop épais ; pour privilégier des logements traversant on a compris qu'il fallait libérer au maximum les plateaux de tous les obstacles, en reportant les structures porteuses et les gaines fluides en périphérie des façades, mais aussi les accès vers l'extérieur. Le résultat c'est des espaces complètement libres et donc potentiellement évolutifs.

Enfin je voudrais revenir sur un concours perdu « 80 logements à Saulx-les-Chartreux », où la question de l'habiter à la campagne nous a posé de nouvelles questions concernant les accès, mais surtout l'usage saisonnier des espaces. Cela montre très rapidement que **la question de la réversibilité peut se décliner de façon différente, non seulement par rapport aux divers programmes possibles, mais aussi par rapport à des temporalités cycliques des usages qui doit être intégrée dans la conception.**

### **Nadine Roudil**

Dans cette expérience il semble que la réversibilité est d'autant plus facilitée qu'il y a un public-cible et que la construction peut s'adapter plus facilement si on a identifié les caractéristiques spécifiques d'un public, à l'occurrence des jeunes. Cela permet d'avoir du coup une disposition plus facile pour penser cette réversibilité ?

### **Patrick Rubin**

Ce que je voulais dire c'est que **la question de la réversibilité doit nous pousser plus loin et la construction c'est l'élément crucial pour le faire.** Cela m'amène à ajouter quelque chose qui se réfère plus globalement aux réflexions de cette journée. Les sujets alternatifs dont on a vu ici quelque cas exemplaires, et auxquels j'adhère, m'interrogent souvent. Pourquoi dans ces opérations citoyennes et associatives on s'arrête toujours à un minimalisme d'intervention et on ne dépasse pas l'échelle du « micro » ? Si jamais avec les politiques et les « grands majors » on n'est pas en capacité de mettre en place des dispositifs qui permettent de réaliser les 10 000 logements dont parle l'adjoint au maire de Paris, et si on conte les alternatives qui sont offertes par des petits groupes – et je ne les minimise pas – on peut rester longtemps sur ces questionnements. Je pense qu'il y a une dimension à rattraper pour qu'on soit capables de produire des quantités plus importantes de logements. Je ne crois pas que nous devons, architectes et ingénieurs, nous éloigner de ceux qui ont la puissance de construire, tout en restant extrêmement raisonnable et en les raisonnant, car la puissance de feu elle est là. Il faut donc être tous ensemble.

- **Bruno De Baudouin**

*Secrétariat permanent de BAT'Im Club*

Je suis plutôt dans le monde du logement social et j'anime l'association *BAT'Im Club* qui regroupe la moitié du patrimoine de logement social en France, avec des bailleurs de toute taille et statuts et qui a pour vocation d'échanger des expériences sur tout ce qui concerne le cadre bâti, depuis la recherche foncière jusqu'à la démolition. A plusieurs reprises on a eu l'occasion de travailler sur le logement social et son évolution, en prenant en compte les contraintes des normes, mais aussi les contraintes économiques qui résultent des modes de financement qui donnent pour les bailleurs un engagement de 40 ans (50 ans si on considère le foncier) et les ressources de la clientèle que l'on loge, dont la solvabilité est relativement réduite. Les organismes HLM ont cet avantage de gérer derrière et l'exemple de M. Radepont montre bien tout l'intérêt qu'on a à associer les locataires, à anticiper les attentes ; mais cette question pose quand même un problème, compte tenu de l'évolution des modes de vie (décohabitation, famille recomposée, vieillissement de la population, etc..) et du temps long de la gestion du parc.

Pour entrer dans le vif de mon propos je dirais d'abord que, pour moi, **la durabilité c'est une chose et la pérennité en est une autre**. Par rapport au parc social, construit massivement dans les années 1950-60, on s'est aperçus notamment que tous les 20-25 ans il faut intervenir massivement : il y a eu les premières réhabilitations thermiques dans les années 1980, pour permettre aux locataires de rester dans les logements avec des charges relativement supportables et on revient encore poser maintenant une autre couche, pour réhabiliter les mêmes bâtiments. Cela pose la question de la pérennité.

Les questions de la durabilité et de la pérennité sont alors interrogées par les enjeux de la maintenance, de la gestion et de l'exploitation, qui viennent se greffer aux effets des évolutions sociétales dont on a parlé dans les autres tables rondes. Par rapport à l'approche du « logement durable », dans sa dimension « verte », on voit bien, par exemple, les apports offerts par les matériaux bio-sourcés. Mais quelle est la durabilité et la pérennité de ces matériaux ? Quelle est la durée de vie d'un bâtiment si on revient tous les 25-30 ans dessus ? Si les éléments qu'on prend en compte pour la construction sont moins permanents dans le temps, je ne suis pas certain qu'ils pourront durer les 200 ans auxquels quelqu'un faisait référence ce matin. **La vraie attractivité d'un logement c'est sa localisation.**

Au-delà de cet aspect, il y a tous les aspects d'entretien et gestion du patrimoine dans le temps et donc la prise en compte, en termes de conception, de la nécessité de démonter et de déplacer. Quand on voit des systèmes techniques un peu sophistiqués qui entraînent des gains en KhW, on n'est pas toujours certains qu'ils entraînent des gains monétaires, parce qu'ils nécessitent une maintenance lourde, voire un non-fonctionnement (un bon nombre de bailleurs sociaux qui ont installé des chauffe-eau solaires ont pris la décision de les arrêter, face aux difficultés ou aux coûts élevés de maintenance). C'est vrai que la réversibilité est souhaitable, mais plus en théorie que dans la pratique. Malheureusement les quelques opérations de logement social qui étaient censées être réversibles, 30-40 ans plus tard témoignent de problèmes d'adaptabilité très graves. L'appropriation est, en effet, presque plus forte - locataire par locataire - que le souhait ou la volonté du bailleur de transformer le bâtiment. Bien souvent on arrive ainsi à la conclusion qu'il vaut mieux démolir et reconstruire que de transformer pour éviter des coûts assez élevés, bien qu'il y ait eu, dans le cadre du programme REHA<sup>1</sup> du PUCA, quelques exemples d'opérations très réussies.

### **Nadine Roudil**

Visiblement, le fait que la trajectoire résidentielle des habitants du logement social soit plutôt longue est un obstacle à la réversibilité. Ce discours ne serait pas valable pour des populations jeunes, étudiantes qui sont plus mobiles dans leurs trajectoires et leur éducation. Ça veut dire qu'on serait plus dans la modularité de l'espace que dans la réversibilité ?

### **Bruno De Baudouin**

Oui, tout à fait. La plus part des opérations de réhabilitation qui font partie du programme REHA, que je viens d'évoquer, sont essentiellement des interventions sur la thermique et sur la remise aux normes ; il y a également, comme dans le cas de la Tour Bois-le-Prêtre, des cas d'extension, mais ils ne sont pas si nombreux.

### **Patrick Rubin**

Le bâtiment - à peu près comme nous dans une même vie - peut avoir plusieurs vies. Je veux dire qu'on peut alors **s'interroger sur la façon de construire** – je ne dis pas des logements, ni de bureaux – mais de construire. Je ne parle pas de réhabilitation – pour en avoir vues trop

---

<sup>1</sup> Lancé en 2008, REHA (Requalification à haute performance énergétique de l'habitat) est un programme du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, porté par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), à vocation opérationnelle qui vise à restructurer durablement une partie du parc de logements pour faire du neuf à partir de l'existant.

qui ont coutées des fortunes – mais pour ne pas être frappés par des grandes difficultés et avoir des programmes spécifiques, pensés en fonction des catégories des gens à considérer, on pourrait réfléchir à un type de construction qui pourrait être plurielle. C'est une hypothèse, mais il faudrait l'explorer.

### **Bruno De Baudouin**

Moi je prendrais presque le pari contraire. Compte tenu de la pérennité du cadre bâti qu'on est en train d'imaginer, est-ce que justement **le futur ce n'est pas le logement à courte durée de vie (30-40 ans) ?**

### **Patrick Rubin**

Et après on ne serait pas propriétaires.

### **Bruno De Baudouin**

La propriété c'est un autre débat.

### **Nadine Roudil**

J'aurais une question pour faire transition et passer la parole à Raphael Ménard. Est-ce que la situation actuelle de la « ville durable » – avec les corollaires des normes associées – facilite cette mutation qui nous permettrait d'aller vers un logement réversible ? Ou c'est plutôt un frein à penser de manière différente la conception du logement ?

- **Raphael Ménard**

*Ingénieur et Architecte, co-gérant du groupe Elioth (Egis Concept).*

Je pense que ce qu'il faut voir de manière positive dans les réglementations, les normes et les labels c'est d'avoir une sorte de check-list qui vise à atteindre une démarche qualitative ; les défauts, au contraire, on peut bien les identifier dans l'idée que cette qualité correspondrait au fait d'avoir coché toutes les cases, sans vérifier ce qu'il y a derrière.

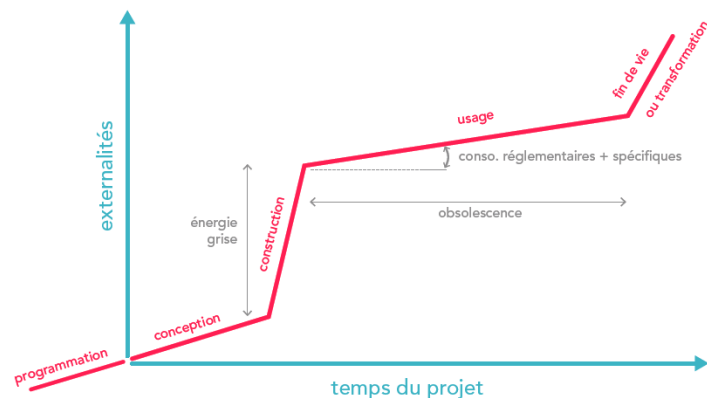
Pour faire le lien avec mon propos, je voudrais ouvrir le discours sur la question de l'**obsolescence programmée**, dont on a eu une très claire illustration dans un document transmis récemment sur Arte, concernant la lampe à filament chez Edison (les constructeurs des lampes se sont rendus compte que, face à la durée de vie presque illimitée de ce produit, il fallait produire des lampes à durée de vie plus limitée, si on voulait continuer à en vendre). Je me demande si, dans la production urbaine et architecturale aussi, implicitement et de manière peut être inconsciente, tout l'écosystème de l'industrie immobilière et de ceux qui conçoivent, fabriquent des bâtiments qui, après 40 ans, sont jetés comme des kleenex, parce qu'il faut bien que l'économie tourne et qu'il y ait de la croissance.

Dans le cadre de l'exposition du Pavillon de l'Arsenal « Architecture = Durable », à laquelle j'ai participé en 2008, j'avais posé la question de la **mutation des programmes**. A côté de l'évolution des modèles économiques on pourrait envisager aussi l'obligation de définir et déposer un « plan B » au moment du permis de construire. En évitant de faire de « guépards programmatiques », des archétypes technico-architecturaux incapables d'être « autre chose » que leur programme initial, cela demanderait une **capacité d'anticipation programmatique**, la mise à point de **typologies moins exubérantes**, mais plus justes et aussi la **conception de modes constructifs innovants**. Ces questions impliquent de **réfléchir à la notion de pérennité** et à remettre en cause la démolition systématique des bâtiments qu'on estimerait n'être plus adaptés après 30 ans.

D'autre part il s'agit pour moi de questionner **trois paramètres essentiels de (re)conception qui conditionnent de « vrais » coûts globaux : coûts de la (re)construction** (au pluriel car la problématique est semblable tant sur la dimension économique, que énergétique et

écologique) ; **coûts en usage** (pendant la vie du bâtiment avant sa reconfiguration ou sa fin de vie) et la **durée d'obsolescence**.

Dans la courbe caractéristique des externalités environnementales et énergétiques d'un projet, on peut lire l'influence et l'impact que la construction peut avoir par rapport à l'usage. On sait que les normes aujourd'hui envisagent des externalités environnementales (en KhW d'énergie épargnée) qui concernent l'exploitation, mais pas l'énergie grise nécessaire pour la construction qui a un impact bien plus important que celui de l'usage.



Courbe caractéristique des externalités environnementales et énergétiques d'un projet (source : Raphael Ménard)

Il n'y a pas de réponses toutes faites et les propositions de M. De Baudouin peuvent être intéressantes, mais ce qui compte c'est d'avoir un regard global entre le début et la fin et considérer l'impact et le coût global des réalisations par la pente moyenne de la courbe. La solution peut être bien la construction « kleenex » précaire à l'américaine, si son énergie grise n'est pas trop importante. C'est sûr que ce qui ne fait pas sens c'est de vouloir faire une espèce de bâtiment ultrasophistiqué, dont les coûts globaux sont très importants.

Je crois qu'il faut aussi prendre en compte un autre paramètre et aller un peu contre à ce qui a été dit avant sur le besoin d'une grande surface du logement. Dans l'équation « Kaya-architecture » - où on analyse la quote-part des émissions de gaz à effet de serre affectables au bâtiment et à la construction (mais cela peut-être aussi d'autres types d'externalités) - on a quatre paramètres incidents : le nombre d'habitants, la surface/habitant, l'énergie consommée/m<sup>2</sup> et la quantité de CO<sub>2</sub> associée à cette énergie. Pour atteindre par exemple le *facteur 4* de réduction des émissions de gaz à effet de serre, je crois qu'on peut agir et réfléchir d'abord sur la réduction de la surface (25 m<sup>2</sup> bien pensés et conçus sont parfois mieux d'une surface plus grande et mal pensée et qui est beaucoup plus énergivore). Deuxièmement, il faut s'interroger sur le paramètre de l'énergie, en prenant en compte l'énergie grise – et donc les modes constructifs – et son amortissement. Troisièmement, il faut penser à l'efficacité et à la sobriété, tous usages confondus, concernant les sources d'énergies et l'énergie spécifique qui engage l'utilisateur dans la prise en compte des enjeux liés à la consommation énergétique.

Comment on fait pour penser à tout ça ? Mesurer de l'énergie grise est en effet un peu compliqué, car il y a souvent du flou, mais il ne faut pas s'arrêter devant les difficultés ou les incertitudes. On sait, par exemple, que l'ACV (analyse cycle de vie) nous donne une fourchette et pas des données précises sur la durée de vie des bâtiments ou de certains produits, mais cela peut nous permettre de réfléchir et orienter nos choix quand même. Pour le dire simplement, je crois qu'il faut préférer la myopie à l'aveuglement.

*L'échange avec la salle de cette table ronde n'a pas eu lieu, à cause du manque de temps.*



# Conclusions de la journée

## Olivier Coutard

*Socio-economiste, ingénieur de l'Ecole nationale des ponts et chaussées, chercheur au CNRS et Directeur du LATTS (Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés).*

Je voudrais vous livrer, en quelques minutes, une relecture très rapide et personnelle des débats très riches qui se sont déroulés dans cette journée et enfin vous proposer quelque réflexion pour prolonger les chantiers ouverts dans cette journée, que j'ai trouvée tout à fait passionnante.

D'abord il me semble qu'on est tous d'accord sur l'idée que le logement ne peut pas être réduit à un produit marchand, mais qu'il est aussi nécessaire de **réfléchir à cette inadéquation du marché à répondre du point de vue quantitatif et qualitatif aux besoins**. Les symptômes de cette condition sont connus : la pénurie de l'offre de logements - même si géographiquement très différenciée - des prix trop élevés et donc des taux d'efforts des ménages en croissance continue, une localisation de l'offre non adaptée et qui parfois - et même en centre d'agglomération - ne trouve pas de preneurs pour cette raison. Par tous ces éléments, **le logement est un facteur très puissant de ségrégation socio-spatiale**, avec des problèmes d'éviction des primo-accédants (notamment en Ile de France). A plusieurs reprises j'ai perçu, par les différentes interventions, qu'on assiste à une sorte d'**érosion du désir d'habiter** : dans un contexte de pénurie où beaucoup de choses sont dictées par le pouvoir d'achat, il y a une espèce d'obligation à occuper des logements, par ailleurs, très standardisés et dont les gens ne retirent pas la satisfaction qu'ils pourraient en retirer dans d'autres conditions.

Des éléments de diagnostic de cet affaire sont en partie connus : on a parlé du prix de revient et du fait que tous les facteurs de ce prix sont à la hausse ; on a parlé des phénomènes d'économie spéculative (patrimonialisation, assurance retraite) et du fait que nombreux sont les acteurs qui ont intérêt à ce que la hausse des prix se perpétue indéfiniment. On a rapidement évoqué l'effet pervers des aides au logement, dû au fait qu'on subventionne des ménages pour avoir accès au logement : dans un marché contraint et dans une situation de pénurie, cela a pour effet d'augmenter les prix des logements sur le marché et pas tellement de résoudre la pénurie. J'appellerai cela un « effet ticket restaurant » (si maintenant le moindre sandwich est à 7€50 c'est parce que les gens vont dans des sandwicheries avec des tickets restaurant qui correspondent à ce prix et toute l'offre se cale sur ça, indépendamment du coût de revient). On n'a pas trop évoqué, dans un contexte de pénurie, la politique de **déconstruction massive de logements dans le cas des opérations de renouvellement urbain**. Un des intervenants a souligné que pour les habitants était souvent un déchirement de voir démolir leur habitation, mais cette question mérite d'être interrogée plus largement.

On a fait référence à la **difficulté qu'on a à anticiper les évolutions démographiques**. On a parlé de l'adaptation du logement au vieillesse de la société et la question se pose certainement au niveau de la dimension individuelle de chaque personne. On voit bien, par contre qu'il s'agit aussi d'une question collective et certains pays (comme le Japon par exemple) témoignent d'une attention particulière pour le sujet et d'une capacité à mettre en œuvre des solutions innovantes. Cherchons-nous de ne pas trop porter la responsabilité de ces décisions uniquement sur les citoyens. Une autre facette des évolutions démographiques c'est la dynamique de la décohabitation. On a parlé de l'utilité des centralités nouvelles des espaces qui en sont dépourvus. Beaucoup de travaux montrent que la décohabitation en zone périurbaine se fait dans des espaces en proximité de leur résidence antérieure et donc

qu'il n'y a pas une dynamique d'étalement perpétuelle et sans limite, mais plutôt une dynamique de densification de ce tissu sur lequel on pourrait s'appuyer de manière beaucoup plus efficace pour développer mieux les politiques du logement. Donc il y a plus une incapacité collective qu'individuelle à anticiper ces évolutions démographiques.

Je trouve que cette journée, telle que Roberta Morelli l'a conçue, a été très fructueuse. Elle nous a invités à **reconsidérer le logement, en portant l'attention sur la circulation du partage (ou du non partage), de l'appropriation, de la substitution des valeurs collectives, en lien avec les temporalités aménagistes, politiques, économiques sociales et anthropologiques contemporaines**. J'ajoute cette dernière qualification parce que les discussions d'aujourd'hui nous ont confirmé que, si c'est difficile de faire évoluer la forme, la conception et la structure interne du logement, il est encore plus compliqué de prétendre de changer les modes de vie des personnes, face aux constantes anthropologiques sur lesquelles on ne peut pas jouer.

Je pense donc que c'est très intéressant de regarder tout ça par le **cycle de vie des valeurs**. Comment elles se créent ? Comment elles se diffusent et comment elles se remplacent les unes et les autres ? Focaliser l'attention sur les tensions entre les différents registres des valeurs et les tensions entre les différents registres des temporalités est très pertinent et fécond. Ce prisme nous a finalement amené à parler moins de développement durable ; je trouve que ne pas centrer le débats sur cette notion – au moins dans sa définition technico-normative, qui pèse beaucoup dans le secteur du bâtiment, comme beaucoup d'intervenants ont souligné – c'est plutôt un bon signe.

Les pistes pour **dépasser ces tensions entre les différents registres des valeurs** qui sont émergées renvoient à quelques mots-clés que je peux ici reprendre : **participation ou réhabilitation participative, réversibilité, mutualisation, acteurs à but non lucratifs et passage des logiques immobilières à des logiques plus fluides, concernant l'ensemble des services à l'habitat et à l'habiter**. Toutes ces pistes méritent d'être prolongées plutôt dans une idée de voir comment on pourrait faire bouger les lignes des grandes filières que de se demander comment on pourrait généraliser les solutions à l'ensemble de la population française. Tous ces mots clé renvoient à des glissements de valeurs qui auraient grand profit à se diffuser dans l'ensemble des filières de production, de rénovation et de mise à disposition du logement.

Je voudrais conclure rapidement en insistant sur le **rôle concret, mais puissant, joué par les instruments techniques et financiers**, entendus au sens larges du terme, dans un domaine d'activité où ils n'en manquent pas. Cela devrait permettre de produire des effets, plus au moins désirables, dans l'offre du logement et dans son adéquation avec les besoins et les « demandes solvables » (c'est l'expression utilisée ce matin, qui à soi seule demande un long développement). Un exemple, à ce propos, me fait penser à la thèse, développée au LATTS, par Patrice Verdier, devenu maire de Dunkerque. Dans cette thèse Verdier a analysé les effets des dispositifs de défiscalisation sur le type de logement produit. On sait qu'il y a toute une tradition de dispositifs de défiscalisation depuis longtemps : Perissol, Besson, Robien, Scellier, Censi-Bouvard, Duflot, etc... (C'est presque une cause d'union nationale !). Mais on emploie des dispositifs qui ont des finalités diverses :

- d'abord, dans une philosophie néolibérale, pour substituer l'initiative privée à l'initiative publique et à transformer les français en une nation d'investisseurs (dans cette idée les investisseurs sont ainsi individualisés et non pas institutionnels !)
- deuxièmement pour la relance de l'activité économique (qui aurait la vertu en soi à injecter de l'argent, peu importe le résultat produit !)
- et troisièmement, pour répondre à la pénurie de logements.

En regardant assez finement ce qui a été produit, dans sa thèse Verdier montre d'abord que **les acteurs qui se saisissaient de ces instruments - et qui les promouvaient - c'étaient non pas des acteurs du domaine de l'immobilier, mais des acteurs financiers, qui vendaient ces dispositifs comme un dispositif d'optimisation fiscale, à disposition des ménages, dans une vraie logique de financiarisation du logement.** Cela implique l'immixtion d'acteurs et de logiques financiers avec moins d'expertise sur des questions d'urbanisme et de logement. Ces intermédiaires - ou mieux commercialisateurs - ont donc vendu un produit financier à des acquéreurs qui demandaient « pas trop de risques ». **Plus que la tension entre les temporalités financières à très court-terme et les temporalités longues de l'urbain, c'est en effet la question du risque qui est devenue centrale.** Les investisseurs ont demandé alors des produits avec peu de risques, en produisant des logements assez standardisés, à un coût de revient au-dessous d'un seuil symbolique. Donc le fait que « peu experts » vendaient à de « non experts » a produit des glissements des investissements vers des unités urbaines d'une taille relativement petite (moins de 100 000 habitants), alors même que le marché du logement était plus tendu dans les plus grosses unités urbaines. Cela a eu pour **effet de détourner l'argent public du dispositif** – et on sait bien que la quantité injectée est remarquable - vers le marché qui en avait moins besoin et de rendre plus difficile la location ou l'achat de ces biens dans les zones où le marché n'existait pas vraiment.

Je voudrais donc terminer sur cette invitation à **regarder finalement comment les instruments produisent des effets, par la manière dont ils sont appropriés par les acteurs économiques, sociaux et politiques.** Cette réflexion me paraît essentielle pour le logement, mais encore plus pour la façon dont les valeurs évoquées (de mutualisation, du caractère non lucratif de certains acteurs, de réhabilitation participative, etc.), qui ont un rôle important à jouer pour l'évolution du secteur, seront plus au moins bien portés, avec des effets plus au moins désirables, sur une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement.

## 4. CONCLUSION

L'état des lieux sur le logement ici tracé - à travers l'analyse des sources bibliographiques, ainsi que des pratiques et des discours issus de la journée de débats organisée dans le cadre de cette étude - ne se veut ni exhaustif, ni figé. Cependant, la pluralité des questions analysées et la diversité des positionnements des acteurs consultés font émerger la complexité de la production contemporaine du logement.

Malgré la perception de crise permanente – qui depuis un siècle ne cesse pas de toucher ce domaine – les enjeux auxquels sont confrontés les acteurs publics et privés de nos jours semblent renouvelés par des nouveaux défis et des nouvelles échelles spatio-temporelles. La fragilisation des systèmes des relations sociales et familiales, l'éclatement des modes de production et des systèmes de mobilité et les crises économique et énergétique les plus récentes augmentent l'interdépendance et l'incertitude d'un plus grand nombre de facteurs concernant la vie individuelle et collective de nos sociétés. Cela modifie notre façon de vivre mais aussi de percevoir des problématiques qui apparaissent de plus en plus fragmentées : cherté du logement, mal-logement, crise immobilière, ainsi que nouveaux modes de vie et d'exercice du travail, réduction de l'impact environnemental et exigences accrues du niveau de confort du bâti contribuent à l'éclatement du « problème » du logement en différentes problématiques de l'habiter. La représentation même du logement en résulte également éclatée. Si ce phénomène peut être associé à la multiplication des acteurs concernés et au délitement de l'Etat providence, son impact sur la capacité (ou l'incapacité) à résoudre ces problèmes est plus que évident.

L'introduction du concept de développement durable – qui fait l'objet d'un nombre croissant de critiques sémantiques, scientifiques, mais aussi pragmatiques sur les résultats atteints depuis son apparition – ne semble pas avoir contribué à interroger et à modifier efficacement les pratiques architecturales et urbanistiques et les politiques concernant la production, la conception et la gestion du logement. Sans réussir à articuler autrement les logiques culturelles, conceptuelles et constructives de l'habiter, l'usage abusif et souvent manipulateur de ce concept sous-exploité (Theys, 2009) doit être alors interrogé par la prise en compte de la dimension temporelle et, en particulier, par la capacité de donner la priorité au long terme sur le court terme.

La notion de *temporalités* – choisie par le programme homonyme du PUCA, pour interroger les effets de ces pratiques – contribue ici à une réactualisation du concept du développement durable et à son inscription dans le contexte opérationnel du logement. Si ce concept est par essence temporelle, l'évolution des métiers, des savoir-faire et des politiques liés aux pratiques courantes témoignent encore de la difficulté à penser le présent en fonction de l'impact des actions sur le long terme. Par contre dans le développement durable – qui renvoie systématiquement à la question du renouvellement des ressources – le temps devient une ressource « non renouvelable » fondamentale, qui touche aux mutations des modes de vie, de système de production et de communication. De plus, l'évolution des échelles spatio-temporelles induite par l'accroissement de la complexité et des incertitudes, interroge ces pratiques, non plus de manière statique et linéaire, mais de manière dynamique et cyclique, en s'appuyant sur l'idée d'un métabolisme « éco-cyclique » (Coutard, 2009), basé sur la recherche d'une circularité spatio-temporelle dans la gestion des ressources, des économies et des services.

La question alors suggérée par l'appel du PUCA – « *Temporalités : logement « durable » ou logement « pour durer » ?* » – auquel cette étude veut répondre, met en évidence, si non une dichotomie, une certaine ambiguïté liée à l'utilisation du qualificatif « durable ». Les politiques de l'habitat et les pratiques professionnelles qui utilisent ce qualificatif misent, de façon privilégiée, sur les prestations techniques et sur la progression de l'efficacité énergétique des bâtiments, en oubliant souvent de prendre en compte les évolutions de la société, les usages futurs et la durée de vie du cadre bâti. Cette tendance semble favoriser la standardisation des modes de production et conception et renforcer la logique du logement-produit financier. Elle révèle des fragmentations professionnelles et politiques et du caractère non-opératoire du concept de « développement durable », mais aussi des contradictions au sein des fonctions de bâtir et d'habiter.

La notion de *temporalités* permet d'en faire émerger plusieurs à ce propos : si l'évolution des pratiques immobilières prône pour une accélération des processus de production pour favoriser une rentabilité à court-terme des acteurs privés, les difficultés accrues d'accès à la propriété impliquent un ralentissement des trajectoires résidentielles des ménages ; si la fonction de production du logement social n'a jamais été dissociée de celle d'une gestion locative programmée sur le long terme, le recours plus fréquent au dispositif de VEFA introduit des nouvelles temporalités à court-terme des promoteurs privés, qui conditionnent les logiques patrimoniales des bailleurs et leurs capacités de gestion ; si l'habitat participatif témoigne d'une pluralité de formes innovantes de l'habiter qui répondent à des enjeux d'intérêt général, son institutionnalisation récente interroge les effets de cet encadrement sur l'appropriation des choix et la pérennité de ces projets. Ces exemples, entre autres, mettent en évidence que le logement apparaît comme un produit de plus en plus difficile à appréhender dans la durée.

Si la notion de « logement durable » n'est pas univoque et elle devient un concept « passepartout », intégrant une pluralité d'interprétations différentes, c'est aussi parce que les logiques des acteurs concernés correspondent à des visions différentes du logement. Les discussions issues de la journée de débats ont fait émerger à ce propos l'utilisation de termes assez variés – le logement est appelé ainsi un « produit », un « bien », un « service », un « projet de société » – qui correspondent à diverses logiques, mais aussi à des temporalités et des enjeux différents : rentabilité à court-terme pour les acteurs privés, politiques de court-moyen terme pour les acteurs publics, gestion à long terme pour les bailleurs, rigidité des parcours résidentiels pour les habitants, etc... A ce différentes temporalités - qui sont choisies, imposées ou subies – correspondent des fonctions du logement très diverses. La prise en compte de la notion de temporalités permet donc de mettre au centre du débat la question des *valeurs* multiples du logement (sociétales, d'échange, d'usage, technique) qui peuvent et doivent permettre de modifier notre façon de penser, concevoir et produire dans le temps les formes de l'habitat.

Les limites de cette étude sont certainement liées au fait que l'analyse concerne le contexte opérationnel français. Cependant, les discussions issues dès la journée de débats ont fait émerger des problématiques communes, qui dépassent les frontières nationales. De manière simplifiée, on peut mettre en évidence certaines caractéristiques spécifiques de contextes géographiques différents, qui constituent une déclinaison de ces problématiques désormais généralisées à toutes les sociétés urbaines de la planète. Malgré la diversité des réalités géographiques et socioéconomiques mondiales, les enjeux et les contradictions de la chaîne du logement sont de plus en plus globalisés.

En Europe – si on veut identifier des caractéristiques communes aux réalités nationales très diverses qui la composent – on peut se référer à un cadre particulier où on voit confrontés une accélération sociétale globale, avec un contexte physique, politique et culturel ancré dans un passé perçu souvent de manière encore trop rigide. Les villes européennes constituent des territoires caractérisés par des mouvements diversifiés, traversés par de milliers d'individus qui les habitent pendant des heures ou des périodes intermittentes de leur vie. Les chroniques de ces villes nous parlent d'une multiplication de « city users », utilisant la ville en phases cycliques et d'une multiplication des trajectoires résidentielles. L'accroissement du caractère temporaire de la résidence – résultat d'une condition subie, plus que d'un choix conscient – caractérise alors de manière de plus en plus évidente le contexte européen. Si cet aspect peut être associé à la cherté du logement, ainsi qu'aux facteurs qui expliquent l'attractivité de certaines villes, il est aussi dû au rapport entre la précarisation croissante du travail et la crise du cadre familial traditionnel, d'un côté, et d'un autre côté au rapport entre l'évolution des exigences de vie et la rigidité de l'offre de logements.

Les nouveaux modes de vie qui apparaissent dans ce contexte sont une façon de réagir à la pluralité des contradictions qui travaillent le logement. Les formes de cette réaction sont multiples : si la diversification des usagers implique des risques de ségrégation, c'est vrai aussi qu'elle amorce des formes d'adaptation - comme la cohabitation générationnelle et intergénérationnelle - qui peuplent l'histoire récente des villes européennes ; si le coût du foncier oblige souvent les usagers à s'adapter à des surfaces réduites, c'est vrai aussi qu'il induit d'autres formes d'adaptation, comme les pratiques d'auto-construction qui se diffusent avec une certaine rapidité. A ces expériences s'ajoutent la diffusion de techniques de préfabrication et de customisation et la promotion de modèles d'habitat prêts à l'emploi, témoignant d'un rapport au logement conditionné par les contraintes économiques, mais poussé aussi par une volonté de réagir de façon « proactive » à ces limites. Le logement devient ainsi un « objet », qui cherche à concilier l'imaginaire de stabilité de la culture traditionnelle à l'exigence de flexibilité d'une dimension innovante. Face au silence du marché et à l'action faible des Etats, ces formes d'adaptation - souvent contradictoires - constituent une réponse - rarement consciente - à la modification de dynamiques socio-économiques structurelles (famille et travail) et infrastructurelles (politiques de l'habitat, foncier, marché immobilier).

Les effets induits par le phénomène de l'urbanisation, concernant l'évolution du rapport au logement sont, peut-être, encore plus évidents dans les villes asiatiques : le continent qui a toujours été le plus réfractaire à la civilisation urbaine, au sens moderne du mot, et le plus attaché aux formes de vie paysannes est passé très rapidement à la concentration urbaine, pour porter son économie vers un modèle de type capitaliste. Cette révolution, amorcée par une vaste portion des pays de l'Asie, a ainsi produit des mutations profondes dans le paysage et dans la culture de ces territoires. La ville est alors devenue le schéma idéal pour développer le nouveau système économique.

En misant sur un réseau d'infrastructures efficient et sur une densité élevée du tissu urbain - entre Tokyo et Sydney s'est créé un couloir urbain, autour des plus importantes économies asiatiques - le rapport au logement a subi une évolution profonde, qui ne cesse pas de poursuivre. D'une part - pour porter l'exemple de la Chine - un pourcentage élevé de la population a pu améliorer ses conditions de vie, grâce à des politiques de modernisation qui, en favorisant la croissance nationale à travers l'urbanisation, ont réduit le nombre de quartiers de taudis ; ces programmes, visant aussi bien les anciens villages

situés sur le territoire de villes en expansion, que les nouveaux bidonvilles, ont permis de favoriser la modernisation des maisons, de construire des logements à bon marché pour les travailleurs migrants, d'assurer des services de base dans ces bidonvilles et améliorer l'accès des pauvres aux logements.

Malgré ces résultats – qui concernent aussi l'Inde, la Turquie et le Vietnam – le progrès économique rapide de ces pays est à l'origine d'une série de problématiques différentes. Deux enjeux principaux, en particulier, concernent le rapport au logement : d'une part, ce sont les inégalités sociales croissantes qui augmentent les problèmes de ségrégation<sup>2</sup> et, d'autre part, c'est l'impact sur l'environnement d'une urbanisation galopante, qui implique des consommations énergétiques délirantes, renforcées par la demande d'amélioration du confort des ménages (augmentation de la surface des logements, développement de la climatisation, etc...). La diffusion de projets de recherche, de partenariats scientifiques et de débats sur ce dernier thème témoigne que le développement d'un habitat sobre en énergie et respectueux de l'environnement est devenu un enjeu majeur dans ces pays, comme dans la plus part de pays du monde.

En Amérique du Nord, enfin, si on veut identifier des caractéristiques communes aux réalités nationales très diverses qui la composent, on peut se référer aux questions qui concernent les modes de financement et l'accès au logement. En effet le contexte américain – avec la crise financière du 2008, devenue la crise économique mondiale touchant toutes les économies des pays occidentaux – ouvre encore un autre regard sur le thème du logement. Trois aspects peuvent contribuer à éclairer les enjeux de cette réalité : l'idéologie de la maison en propriété, la géographie de la crise économique et la ségrégation raciale. Si posséder une maison avec jardin fait partie du rêve américain, c'est parce que la politique nationale a toujours incité la propriété privée et parce que, dans l'imaginaire culturel, ce modèle assure le bien-être, la stabilité et la sécurité. Dans la mesure où cette conviction persiste, l'exposition aux risques de spéculation ne peut qu'être élevée : l'explosion du marché immobilier provoquée par le marché de la *new economy* ne peut que confirmer ce constat, avec sept millions d'américains qui ont perdu leur maison depuis 2008 et une augmentation des prix qui, entre 2002 et 2007, a atteint, quelque part, le 90%.

Si cette crise n'a pas été diffusée de façon homogène dans tous les états, c'est vrai aussi qu'elle a trouvé d'autres formes pour se manifester : la crise immobilière qui a intéressé, par exemple, le Michigan et le Midwest, à partir du 2004, témoigne de la transition de l'économie américaine de la production manufacturière à celle des services. Après plusieurs décennies de crise du secteur auto et de déclin de la ville, Detroit est devenue l'épicentre d'une crise effrayante de la valeur des immeubles qui a provoqué un abandon presque total de ses habitants. Par contre, depuis deux ans, cette crise c'est transformée dans une nouvelle utopie : attirée par l'effondrement des prix des immeubles, une nouvelle masse d'habitants (jeunes, artistes, familles) est en train de se reconstituer autour du projet de faire renaître la ville à travers l'art, la culture, l'agriculture urbaine et l'utilisation de moyens de transport écologiques. La réalité américaine - si on peut identifier des similitudes dans un contexte si divers – met alors l'accent sur l'évolution du rapport entre logement et finance et sur la modification de la fonction du logement que les nouvelles formes d'adaptation à la crise sont en train d'imposer.

---

<sup>2</sup> Voir à ce propos les articles de Jie Chen et Bernard Vorms sur les difficultés de logement de la « sandwich class » chinoise.

L'ensemble de ces enjeux sociétaux, économiques et environnementaux concerne, plus globalement, toutes les sociétés urbaines et industrialisées du monde. Le rapport entre « logement pour durer » et « logement durable » qui est ici interrogé renvoie donc à la capacité de la chaîne du logement d'intégrer et d'adapter de logiques et d'exigences qui apparaissent parfois en contradictions, mais aussi en évolution permanente. Sans chercher à produire une comparaison, les caractéristiques émergentes dans chaque contexte permettent d'inscrire les spécificités du contexte français dans un cadre général d'investigation du logement qui demande à être interrogé et exploré par un travail collectif, ouvert et surtout partagé.

Si les débats qui ont eu lieu dans la journée organisée en collaboration avec le PUCA ont fait émerger des controverses et de divers points de vue, on a pu remarquer aussi que l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement perçoivent la nécessité de passer à l'acte et de travailler ensemble. Si ces termes restent souvent plus dans les intentions, que dans les actions quotidiennes, on croit que l'intérêt de la démarche proposée consiste réellement dans cette volonté à faire partager une forme de réflexivité partagée. Pour cela on est convaincus qu'un des résultats les plus importants de ce projet, c'est le fait d'avoir réuni, dans la journée de débats, des acteurs très divers de la chaîne du logement (acteurs opérationnels, chercheurs, représentants institutionnels, élus, habitants, etc...), qui n'arrivent pas à se confronter tous les jours et à prendre le temps de réfléchir ensemble et débattre. Cela contribue à interroger de manière transversale la pluralité des questionnements soulevés par l'appel en question.

Tant dans l'état des lieux que dans la journée de débats, on n'avait pas l'objectif de chercher une définition du « logement durable », ni d'identifier des solutions « recette » aux problèmes du logement. La complexité des enjeux en cause – qu'on a ici fait émerger par rapport à la diversité et à l'interdépendance des thèmes traités – exige des réflexions spécifiques et partagées sur les sens et les valeurs que le logement assume de nos jours. Comprendre les relations profondes entre les logiques culturelles et économiques et les effets associés, dans le temps, sur la société et l'environnement représente la condition nécessaire pour fonder une nouvelle conscience collective, capable de remettre au centre des politiques et des pratiques architecturales et urbaines la qualité de l'habiter. Si l'expérience des grands ensembles – dont l'entretien soulève tant de débats aujourd'hui – a appris que le recours à une approche quantitative peut induire des effets négatifs sur cette qualité, réfléchir à la dimension la *durée* apparaît aujourd'hui plus que crucial pour toute la chaîne du logement.

En réactualisant le concept de développement durable, la notion de *temporalités* questionne enfin de manière complexe, et aussi pragmatique, les raisons et les effets des politiques et des pratiques liées à la production du logement, en soulevant les controverses et les enjeux contemporains. Envisager une approche durable du logement exige de prendre en compte tant la performance du cadre bâti, que l'amélioration de la dimension sociale, économique et humaine, pour répondre aux besoins présents, en prenant conscience des impacts futurs de nos choix. Une telle démarche ne peut pas en effet négliger la dimension temporelle, où le facteur temps ne sert pas à augmenter la rentabilité de logiques particulières, mais devient une ressource essentielle pour concevoir, mettre en œuvre et gérer un habitat dont l'accessibilité, l'usage et la qualité soient durables.



Si les réflexions synthétiques de cette étude nécessitent des moyens supplémentaires pour aller plus loin, il est évident que cet effort peut contribuer à ouvrir de nouvelles pistes d'investigation et amorcer de nouvelles formes d'actions et d'interaction des acteurs concernés : jusqu'à quand les objectifs resteront singuliers et les expériences isolées, on ne pourra pas envisager des solutions crédibles et durables aux problèmes du logement et, plus globalement, de l'habiter.