

TEMPORALITES : Logement « pour durer » ou « logement durable » ?

Résumé du rapport final, Roberta MORELLI

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. Dans un contexte de crise et de mutation sociétale, le logement est travaillé par des incitations – voire des contraintes – contradictoires (nouveaux modes de vie, innovations techniques, progression de l'exigence du niveau de confort, réduction de l'impact environnemental du bâti, etc..) qui sont susceptibles d'infléchir les logiques économiques, architecturales et constructives traditionnelles.

Si le « logement pour durer » s'inscrit dans les références et les contextes 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 géométrie variable des ménages, à l'impératif travail/mobilité, aux enjeux environnementaux...). Ces deux visions sont-elles en conflits ? En quoi ces deux notions peuvent/pourraient établir un rapport dialogique qui contribue/rait à modifier les fonctions de bâtir et d'habiter ? **L'introduction de la notion de durabilité peut et doit-elle enfin conduire à repenser le logement au prisme de nouvelles valeurs ?**

Ces questionnements, au cœur de la présente étude, visent à explorer dans quelle mesure la notion de *temporalités* peut contribuer à saisir les raisons et les effets des logiques politiques et financières, des dynamiques sociétales et des pratiques architecturales et constructives concernant la chaîne du logement.

L'état des lieux 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, inégalités sociales, modes de vie, vieillissement de la population, crise énergétique, etc..) et qui 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 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 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 apparait 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 ces 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 les formes de l'habitat**.

Les limites de cette étude sont certainement liées au fait que l'analyse concerne essentiellement le contexte opérationnel français. Cependant, les discussions issues dès la journée de débats ont fait émerger des problématiques communes, qui dépassent les frontières nationales. Malgré la diversité des réalités géographiques et socioéconomiques mondiales, les enjeux et les contradictions de la chaîne du logement sont, en effet, de plus en plus globalisés : difficultés d'accès au logement, inégalités sociales croissantes, caractère temporaire de la résidence, nouveaux modes de vie, impact environnemental du cadre bâti, progression des exigences de confort, etc...

L'ensemble de ces enjeux sociétaux, économiques et environnementaux concerne 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 les diverses réalités géographiques 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 perçoit 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 convaincu 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 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.