

HABITER DEMAIN LA MEDITERRANEE 2/2

Les impacts de notre façon d'habiter et de construire nos logements

Rencontre du 13 juillet 2023 à Marseille.

INTERVENTION DE FRANCOIS LECLERCQ (Architecte / Urbaniste) :

La ville des possibles (le logement à l'épreuve du temps).

Réalisation par François Leclercq et Laurent Girometti d'un référentiel sur la qualité du logement, pendant la période de confinement où nous avons tous et toutes été confrontés frontalement à la problématique du confort dans notre logement.

On constate quand on fait une brève histoire du logement qu'il y a eu une montée en gamme et en confort des logements depuis les années 1900 et jusque dans les années 1970/1980.

Faut-il imposer les choses ? Passer par la brutalité pour améliorer l'état existant ?

Le premier levier proposé dans le référentiel de qualité du logement, qui a pu se transformer en action concrète, a porté sur la fiscalité en insérant les éléments du référentiel sur la qualité du logement dans Loi PINEL. Cela représente 50% de la production des logements neufs.

Autre levier : les chartes de qualité des promoteurs qui peuvent porter sur des critères tels que :

- Le volume (pas uniquement définir des surfaces pour les logements, mais aussi donner des hauteurs sous plafond minimales)
- Des systèmes de rafraichissements qui permettrait de se passer de la climatisation (ventilation naturelle nocturne, brasseur d'air...)
- La transversalité des logements

L'intérêt de ces chartes qualité, c'est qu'il s'agit d'un objet souple qui peut évoluer d'année en année.

Un projet est le résultat d'une réflexion tripartite : ARCHITECTE – PROMOTEUR – MAIRE. Malheureusement cet axe à 3 pôles n'est pas souvent pas aligné pour se diriger en faveur de la qualité du logement, d'où l'intérêt de passer en force avec l'état.

On note qu'on a ainsi perdu en surface sur tous les fronts : suppression de l'entrée et de la cuisine, à la faveur d'une pièce unique multi usage où la cuisine est souvent reléguée au fond le long d'un pan de mur, disparition des rangements, réductions des surfaces de chambres : 9m² minimales, mais 7m² utile si on enlève les placards, avec une possibilité unique d'aménagement...

L'épaisseur du bâtiment est passé de 12m, où la conception de logements traversants étaient possible à 15m, pour des questions structurelles et de taille de parking. Sur 15m de large on passe à une circulation centrale qui dessert des logements mono-orientés.

Comment on en est arrivé là ?

Le point de départ c'est le choc pétrolier en 1973 : la France a connu une crise énergétique, on a donc cherché à faire des économies d'énergie. Depuis lors l'architecture est assujettie à l'ingénierie thermique (Dictature exagérée de ce type de pensée).

Dans les années 30, il y a eu des CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) qui ont réfléchi sur le logement avec des points importants comme :

- La cellule comme clé de vouté
- La qualité de transversalité

Mais cela provoque des quartiers difficiles avec la création des grands ensembles.

Dans les années 70, il y a un retour à la ville historique, on construit la ville sur la ville (Aldo Rossi). Le logement était presque accessoire : ce qui constitue la deuxième raison de sa dégradation. On est dans la quête de la ville parfaite, on en oublie le logement. C'est l'éternel combat entre la typologie et la morphologie.

On passe dans la phase d'extra métropolisation de la France. Les villes se constituent par rapport au secteur d'emploi avec une tertiarisation de la France : c'est la société des services avec la délocalisation de l'industrie.

En comparaison avec certaines villes de d'Europe qui sont plus diffuses (comme en Italie ou en Allemagne), en France il y a une hyper concentration de l'emploi entraînant une rareté et une pénurie de surfaces et pesant donc sur la qualité du logement.

Il y a une déficience des pouvoirs publics avec la mise en place de systèmes comme le VEFA ou la loi PINEL qui encouragent la construction par des promoteurs privés. Les acteurs sociaux ne comptent plus, par rapport aux acteurs financiers, ce qui dégrade la qualité. Il y a une nécessité d'encadrer tout ça.

Le constat est que maintenant nos villes sont chaudes, fatiguées (surdensité, entassement). On commence à voir des phénomènes de dé densification des villes (à Paris par exemple). Faut-il vraiment continuer à densifier les villes ?

Les besoins actuels en France sont de 300 000 à 500 000 logements par an, avec une renaturation des villes (voir l'expo à la Friche « prendre la clé des champs » sur la place de la nature en ville). On est face à un dilemme : la ville intensive devient compliquée à vivre et donc peu souhaitable mais d'un autre côté la ville extensive devient règlementairement impensable (ZAN).

Où construire aujourd'hui ?

Il y a des différentes sources de gisement de surfaces exploitables :

- à l'intérieur des villes, grâce à la mutation des surfaces de bureaux en logements. Le COVID a montré qu'on pouvait augmenter le télétravail et donc réduire nos surfaces de bureaux.
- la surélévation, mais c'est assez compliqué, techniquement et règlementairement.
- les entrées de villes, par la transformation des zones commerciales. Beaucoup de commerces sont fragilisés par la baisse du pouvoir d'achat et la remise en cause du vouloir d'achat (faut-il vraiment consommer autant ?). Il s'agit cependant maintenant de zones qui sont intégrées au tissu urbain de la ville avec une bonne desserte en transport en commun.

- dans les quartiers pavillonnaires : il faut procéder à du « bricolage ». C'est de l'architecture d'acupuncture dans l'existant (surélever, densifier...)

Quel constat après confinement ?

Les logements sont trop petits et pas adaptés. Il y a un besoin de retrouver un rapport au sol et de renaturer nos villes. Il faut redonner la place au RdC.

INTERVENTION DE GILLES SENSINI (Architecte / Urbaniste / Enseignant) :

Co-auteur du livre 'Penser, Bâtir, Habiter' qui est une commande du CAUE13 et de l'EPF PACA qui a pour objectif de produire des logements sociaux de qualité.

Au départ le projet était de réaliser des fiches avec des projets exemplaires. Finalement le sujet a été étoffé avec des thématiques transversales. Cet ouvrage était à destination de ceux qui produisent les logements : décideurs publics, maitrises d'ouvrage, collectivités locales...

Il y avait la volonté de se servir des exemples pour donner envie, et de s'en servir de leçon.

Le constat est simple : il y a un manque de logement important, d'où cela vient-il ?

- Diminution de la taille de ménages
- Croissance de la population (+0,4% sur 30 ans en PACA)
- Concurrence déloyale sur le parc immobilier : il y a beaucoup de résidences secondaires dans les villes côtières
- Hébergement touristique, qui représente 12% du PIB régional. Mais il faut trouver un équilibre entre réglementer et ne pas tuer l'économie de la Région.

Les logements existants anciens sont vétustes.

Pourquoi ne pas construire des logements de qualité ? La logique du marché n'est pas en phase avec les objectifs que l'on cherche à atteindre.

Il y a un réel manque d'intérêt des décideurs sur ces sujets.

Présentation de quelques pistes pour du logements de qualité, via des projets décrits dans le livre Penser, Bâtir, Habiter :

- Monter sur le toit !

Le projet aborde la question de la densité et la possible utilisation de la toiture comme espace extérieur remarquable.

- Réinterpréter (projet ANRU)

Le projet fait la part belle aux espaces extérieurs : développement des vides (le jardin avant, arrière, les patios...)

- Offrir des volumes généreux

La question de la qualité des espaces passe aussi par le volume, qui est un sujet qui est délaissé dans le logement actuel où la standardisation à 2,50m et les hauteurs maximales des PLU, évitent de se poser la question.

- Le Salon traversant et distributif

On gagne de la place en travaillant un salon traversant et distributif : il n'est pas nécessaire d'avoir des surfaces de couloir inutiles, ou une séparation des espaces jour/nuit.

- Superposer les programmes

Il faut valoriser le foncier en travaillant sur des programmes mixtes : supermarché, bureaux, logements (Voir aussi l'exemple de l'unité d'habitation Le Corbusier)

- Créer un passage public

Le projet peut aussi être l'occasion de se poser des questions sur des enjeux urbains, en recréant des passages entre des lieux isolés.

- Mise en œuvre de matériaux de qualité

Il faut tendre aussi dans le logement social à l'utilisation de matériaux de qualité, ce qui est encore très peu le cas actuellement. Dans cet exemple sont ainsi valorisés les menuiseries bois des fenêtres et des portes donnant vers la terrasse.

- Habiter le patrimoine

Notre patrimoine regorge de construction qu'il est important de rénover et qui offre une puissance dans leur reconversion étant donné leur forme et architecture qu'on ne pourrait plus refaire aujourd'hui.

- Un projet entre amis

Il s'agit de projets plus rares, mais les solutions d'autopromotion, voire d'autoconstruction trouvent de plus en plus d'adeptes et permettent de traiter des questions de mutualisation et de qualité de vie qu'on ne peut pas trouver dans des programmes classiques.

- Trouver de l'urbanité

Comment trouver du lien social ? Souvent on conçoit sans les habitants, qu'on ne connaît pas. Dans ce cas, le bailleur est arrivé à faire une concertation avec les habitants futurs pour proposer des espaces communs. Il y a peu de retour sur la réalité de l'usage des bâtiments.

Présentation de 2 projets portés par l'agence Polyptique de Marseille.

- Programme des logements sociaux à Six four les plages

Le terrain est en zone inondable, il est enclavé et le foncier cher : il y a le besoin de tirer une certaine densité du projet : les 2 villas existantes sont remplacées par 32 logements sociaux.

La distribution se fait par des coursives autour d'une cour centrale. Les logements sont traversants, même les T2. Dans chaque logement il y a une cuisine avec un cellier, il est toujours plus facile d'ouvrir une cuisine a posteriori quand elle a été conçue fermée, que le contraire. Tous les logements ont une terrasse privative.

Le bailleur social résiste à végétaliser la cour, qui reste donc minérale. Les usagers commencent cependant à investir cet espace et des pots avec des plantes y sont progressivement installés.

- Maison à Nyons

Dans ce projet nous avons travaillé sur les cheminées thermiques pour favoriser la ventilation naturelle. Les protections solaires sont gérées en toile de chanvre devant les balcons qui peuvent être humidifiées pour apporter encore d'avantage de fraîcheur. C'est une solution low tech, qui n'est cependant pas reconnu dans la nouvelle réglementation thermique qui impose une automatisation des protections solaires pour prendre en compte la ventilation naturelle.

Est-ce qu'on n'étouffe pas trop sous toutes les réglementations ?

Tout est aussi une affaire de volonté. Nous sommes dans une période exceptionnelle (canicule, incendie, inondation...), en crise : tout semble bloqué, mais tout est possible avec des bonnes volontés.

Il y a une perte de technicité des MOA aujourd'hui. Il est important de bien prendre en compte la juste valeur de l'équipe de MOE. C'est elle qui apporte beaucoup pour la qualité du logement. L'architecte fait la synthèse entre tous les intervenants (autant au sein de la MOE qu'auprès de la MOA ou encore des usagers...) Les conditions de l'exercice ne sont pas faciles.

TRAVAIL EN SOUS GROUPE SUR 3 QUESTIONS :

QUESTION 1 :

La rénovation de l'existant : quel bilan de la rénovation urbaine des quartiers ? Quelle perspective ?

Si la majeure partie du cadre bâti des 20 prochaines années est déjà construite, le parc ancien doit être réhabilité ou transformé profondément dans les quartiers centraux de notre région.

Il faut déterminer la bonne échelle d'intervention : à l'échelle de l'îlot pour optimiser l'intervention, au risque de bouleverser le paysage urbain existant ; ou à l'échelle de la parcelle ou d'un petit groupement d'immeubles. Ce type d'intervention limiterait la portée des restructurations, mais serait peut-être plus rapide en matière d'acquisition foncière et plus respectueuse du patrimoine.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- Tissus diffus
- Copropriétés dégradées
- Difficulté de l'accès à l'aide pour les particuliers
- Les zones d'activité, commerces et bureaux sont des gisements pour la rénovation des quartiers segmentés.
- Patrimoine avec des locataires où la capacité d'action publique est limitée.
- Diagnostic Technique Global (DTG) qui est obligatoire à partir de 100 logements, mais pas adapté à petite échelle.

QUELLE SOLUTIONS :

- Des aides de l'Etat claires qui arrivent au bon moment.
- Retrouver un opérateur lisible et simplifier les démarches.
- Centraliser dans un guichet unique toutes les demandes d'aide.
- Maîtriser le foncier : dissocier le foncier du bâti : Bail Réel Solidaire (BRS)
- Redonner une mixité d'usage

QUELS FREINS OU LEVIERS :

- Complexité des aides pour identifier lesquelles sont accessibles pour quel programme, pour quel bénéficiaire : PIG/ ANAH / ANRU / POPAC...
- Complexité de l'accès aux aides : elles arrivent après coup sous conditions. Il faut avoir les moyens de payer avant.
- Les ABF qui rajoutent une complexité au montage des dossiers, voire ont des préconisations en contradiction à l'attribution de certaines aides.

QUESTION 2 :

Quel est l'impact des labels / démarches sur la qualité du logement ? Quelle perspective ?

D'autre part, les investisseurs privés sont perçus comme peu regardants sur la qualité d'usage et comme se focalisant principalement sur le prix ainsi que sur certains labels énergétiques et environnementaux et, in fine, s'intéressant essentiellement à la rentabilité fiscale et locative. Or, un logement plus grand conduit à une diminution de 27 la rentabilité locative et, par ailleurs, les surfaces supplémentaires sont susceptibles d'être exclus de l'assiette défiscalisable.

Un autre constat partagé par nombre des acteurs interrogés est le fait que si la plupart des normes, notamment celles de surfaces minimales, peuvent être perçues comme un garde-fou de la qualité, la normalisation et les multiples labels ne sont pas nécessairement synonymes de qualité sous tous les aspects. Au-delà d'un certain seuil, l'excès de normes peut engendrer de trop fortes contraintes et partant une diminution de la qualité. Par ailleurs, une autre critique récurrente à l'endroit des labels réside dans leur supposé inintelligibilité pour le plus grand nombre.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- On construit des produits pour la défiscalisation et non des logements.
- L'offre de logements n'est par conséquent pas forcément sur le bassin avec un fort besoin en logements.
- Quand la démarche est volontaire, cela apporte beaucoup au projet qui peut bien évoluer
- Quand les labels sont imposés, c'est vécu comme une contrainte et le projet n'arrive pas à progresser réellement.

QUELLE SOLUTIONS :

- Proposer une TVA à 5,5% sur les travaux des projets qui intègre des démarches environnementales.
- Informer de la bonne constructibilité lorsque le projet à recours à du biosourcé : pour l'exemplarité environnementale
- Faire de la pédagogie auprès des MOA.
- Faire de la pédagogie aussi auprès des Primo Ascendant, ce sont eux au final qui peuvent orienter les choix, si la demande est suffisamment forte.
- Favoriser les démarches participatives, ou des projets qui intègrent à leur équipe une Assistance à Maitrise d'Usage (AMU).
- Il faut encourager aussi le Slow Building qui rentre dans les démarches RSE, pour le bien être des collaborateurs.

QUELS FREINS OU LEVIERS :

- Notre modèle économique qui cherche la rentabilité à tout prix est un frein important à toutes ces recherches et nouvelles formes et façons d'habiter.
- Dans le même esprit, le lobby des majors du BTP qui n'ont pas intérêt à faire bouger les choses trop vite.
- On cherche toujours la solution économiquement la moins-disante.
- On se rend compte qu'il y a un manque important d'information surtout auprès des étudiants, qui vont concevoir les bâtiments de demain.
- Manque de formation pour la création de nouvelles filières.

QUESTION 3 :

Quelle place pour l'usager dans l'habitat de demain ? Quelles perspectives pour une démarche low tech dans l'habitat ?

La démarche low tech, implique un questionnement du besoin visant à ne garder que l'essentiel, la réduction de la complexité technologique, l'entretien de ce qui existe plutôt que son remplacement. La démarche low-tech permet également au plus grand nombre d'accéder aux réponses qu'elle produit et d'en maîtriser leurs contenus.

Bien que porteuse de bénéfices économiques, sociaux et environnementaux, les low-tech ne demeurent pas moins confrontées à des obstacles à leur passage à l'échelle. Le manque de visibilité, la dimension politiquement partisane et les barrières culturelles et réglementaires, entre autres, entravent leur déploiement généralisé.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- La technologie et les normes ont déresponsabilisé les gens.
- L'humain est devenu passif.
- La NF est intenable
- Il ne faut pas opposer l'humain et la technologie, même si elle se substitue de plus en plus à l'intelligence humaine qui se repose dessus.
- Il faut accepter de retrouver le lien avec les saisons et de porter un pull en hiver.

QUELLE SOLUTIONS :

- Reprendre la conception à la base des constructions : réfléchir l'implantation, le recours aux ressources locales. Revenir au bon sens.
- Mettre en place des formations continues
- Développer les projets en rénovation
- Apprendre de l'ancien (comment on concevait un bâtiment avant : la ventilation / les matériaux...)
- Avoir un recours plus massif aux matériaux géosourcés.

QUELS FREINS OU LEVIERS :

- Les normes à l'échelle nationale empêchent le recours à certains matériaux, standardisent des solutions techniques qui sont appliqués partout...
- Le comportement et les exigences des usagers.
- L'image que l'on a des projets low-tech : ce n'est pas moderne
- Les politiques