

HABITER DEMAIN LA MEDITERRANEE 1/2

Enjeux et problématiques de demain

La question de la ressource en eau

Rencontre du 14 juin 2023 à Marseille.

INTRODUCTION :

Présentation de chacun des participants avec un partage sur nos façons d'habiter présentant leurs avantages et leurs inconvénients.

Comment anticiper l'évolutivité des résidences avec les évidentes métamorphoses de l'environnement familiale sur une longue période (couple seul – enfants en jeune âge – étudiants avec une présence ponctuelle – couple seul – retour des enfants pas encore indépendant financièrement ou des parents dépendants médicalement...)

On constate un assèchement de l'offre locative, ce qui va être d'autant plus accentué par le DPE. C'est cependant cette offre locative qui permet l'accueil des personnes en mobilité professionnelle, ou personnelle... Pour les copropriétés de plus de 200 lots habitables soumis à DPE, un plan pluriannuel de travaux est à présenter, mais on se heurte au problème de la gestion des copropriétés et des individualités de chaque copropriétaire.

Comment gérer la mobilité de transport dans notre région ? La centralité et la densité, comme à Paris ou Lyon, donne un sens à la mobilité urbaine. Mais la métropole Marseille Aix n'est pas concentrique, elle a plusieurs centres, et son périmètre est contraint sur tout un côté par la mer.

On ne peut pas décorréliser les aspects économiques et environnementaux. On avance en silo sans prendre en compte l'avis des autres.

Sur le plan des consommations énergétiques, souvent les maisons individuelles excentrées sont bien isolées, on se retrouve dans le centre ancien avec plus de passoire thermique, mais on bénéficie des transports en communs et des nombreux services facilement accessibles.

Les maisons individuelles permettent plus facilement une ventilation naturelle pour faire retomber la température la nuit, contrairement aux centres villes plus bruyants et moins frais les nuits.

Il y a un gros sujet sur les centres anciens, où il y a beaucoup de logements vacants. Une réflexion sur ces quartiers avec des rues minérales pourrait ramener de la biodiversité et offrir des logements avec une belle offre de service de proximité.

Le changement climatique pourrait imposer des changements d'usages et d'habitudes pour mieux supporter les vagues de chaleur. L'Espagne par exemple a déjà des heures adaptées permettant d'éviter les heures les plus chaudes. En France on a l'impression qu'il y a un frein important qui nous empêche d'évoluer : il faut que tout le monde le fasse en même temps, pas que à l'échelle des métiers qui se pratiquent en extérieur (agriculteur, ouvriers du bâtiment...)

INTERVENTION DE EMMANUELLE PERRIN (Architecte / Urbaniste) :

Comment faire pour ne rien faire ? Comment travailler sur les usages plutôt que sur le bâtiment ? C'est la raison d'être de l'association RAW dont elle est cofondatrice (Risk and Architecture Workshop).

La vulnérabilité des habitants est construite par la méconnaissance des acteurs : par exemple à Fukushima il y a eu une extension d'un quartier entier qui s'est construit en étant protégé par des digues qui n'ont pas tenu : le quartier a été rasé en 3 min, parce qu'il avait été construit de manière générique sans prendre en compte les spécificités du site : il faut renouer le dialogue habitants-territoire.

Le travail de RAW est une approche co-créative, spatiale, transdisciplinaire, transformatrice.

Les connaissances acquises post-catastrophe doivent permettre d'évoluer et de proposer des nouveaux projets.

Groupe GIEC réfléchi à différents scénarii sur le changement climatique avec des hypothèses plus ou moins extrêmes.

Le changement climatique a un impact direct sur le raccourcissement des cycles végétaux, les températures plus chaudes, des inondations plus fréquentes : on constate une plus grande variété climatique (gel, grêle, neige...), perturbation du cycle de l'eau...

Sur les ressources en eau, les précipitations étant plus intenses mais aussi plus courtes, les eaux ruissellent sur des terrains secs : il y a de grands enjeux à pouvoir réutiliser les eaux pluviales. Il y a des effets sur nos usages : moins de disponibilité et pourtant plus de besoin avec notre modèle agricole...

L'occupation des sols au cœur de la problématique : avec un changement d'usages de sols, il y a une érosion du couvert forestier qui provoque une diminution de la biodiversité. Résultat de nos pratiques de l'agriculture industrielle et de la métropolisation.

Les risques systémiques imposent une résilience à l'échelle du territoire et donc réfléchir à une transition pour une meilleur adaptation.

On parle de vulnérabilité induite : elle se base sur le modèle des PPR (Plan de Préventions des Risques). Actuellement, ceux-ci sont cependant peu prospectifs. Ils se basent sur l'historique et pas sur une situation future.

Il faut une réponse métabolique : C'est-à-dire dans le bâtiment, mais aussi, dans l'énergie, la mobilité, l'eau, les déchets...

Le risque 0 n'existe pas, il faut quand même avancer vers une direction, la bonne.

On peut se questionner sur le besoin en logement neuf (500 000 neufs par an).

Comment passer d'un modèle d'habitat subi à un modèle d'habitat souhaité (accessibilité, transports, nature), répondant à nos aspirations personnelles.

Des solutions : Avec le Label 'Engagés pour la qualité du logement de demain' (Il met en lumière des pratiques émergentes qui proposent des solutions pour le logement de demain)

ZOOM SUR PROJET DE CHATEAU NEUF : tissus pavillonnaires avec des propriétaires âgés, à côté de Grasse :

- Comment faire pour remettre de la production agricole de qualité dans des circuits courts (ex. Mouans Sartoux avec autosuffisance agricole)
- Constat des logements existants grands et sous-exploités. Deux scénarii : soit on construit dans le jardin, soit on densifie l'usage au sein des logements existants.
- BAIL REEL SOLIDAIRE : Lien entre agriculture et habitat

TRAVAIL EN SOUS GROUPE SUR 3 QUESTIONS :

QUESTION 1 :

Le pavillonnaire, quelle vision pour l'avenir ? Comment le réinvestir, le dynamiser, le densifier ? Comment sortir du rêve de la maison individuelle ?

Le rêve des Français en matière d'habitat reste la maison individuelle. Mais atteindre cet idéal devient compliqué face aux enjeux liés au changement climatique et à l'obligation de sobriété qui nous incombe. L'intensité et la qualité doivent être recherchées de façon prioritaire dans les territoires qui en sont le plus dépourvus.

Alors que le foncier devient de plus en plus précieux, la densification des tissus pavillonnaires est un enjeu majeur.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- Diversité des bâtis suivant la date de construction
- Faible densité
- Il s'agit d'un patrimoine qu'on veut transmettre, mais il manque souvent d'entretien.
- On note généralement une faible qualité constructive
- Ces batiments sont très consommateurs d'espaces
- Il est la réponse à un besoin individuel et d'espace extérieur
- Les tailles sont souvent inadaptées. Comment peut-on les faire évoluer ?

QUELLE SOLUTIONS :

- Réfléchir à l'évolutivité de ces constructions dès la programmation et la conception.
- Travailler sur les hauteurs en lien avec le PLU
- Réfléchir à un développement intergénérationnel
- Développer de façon efficace des offres de transports alternatifs à la voiture individuelle.
- Mutualiser les productions d'énergie à l'échelle du quartier (pour rendre les constructions plus performantes).
- Mutualiser le foncier pour les jardins : sert à créer du lien social et intergénérationnel.

QUELS FREINS OU LEVIERS :

- La mutation de ces tissus est plus facile quand on est confronté à des constructions datant des années 60/70
- La récupération et le partage de la gestion des eaux de pluie à l'échelle du quartier, permettrait d'éviter des tassements différentiels et apporterait une meilleure résilience au territoire.
- Accepter ses voisins, redéfinir la notion de la propriété individuelle
- Des aides fiscales pourraient inciter à faire évoluer ces zones.

QUESTION 2 :

La qualité d'usage dans le logement, comment agir pour l'améliorer ? Quels dispositifs juridiques ? Quels nouveaux usages ?

Le constat de la baisse de la qualité d'usage des logements, malgré une amélioration notable de leur qualité technique est largement partagé : baisse de la surface moyenne des logements neufs, généralisation des cuisines ouvertes, tendance à la mono-orientation, disparition progressive des rangements et des surfaces annexes.

Le référentiel de qualité d'usage du logement, élaboré par François Leclercq et Laurent Girometti, propose un socle pour apprécier et objectiver cette qualité (voir documents annexes). L'État entend accompagner la démarche, par exemple avec le dispositif Pinel + : certains critères du référentiel seront utilisés pour le paramétrage du Pinel à compter de 2023.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- Individualisation des comportements
- Difficulté d'accepter de « financer » des équipements collectifs / espaces mutualisés (aussi bien dans la sphère privée d'une résidence que dans l'espace public)
- Complexité d'administrer les copropriétés : limites de la démocratie de la copropriété et des compétences techniques des syndics
- Problématique sur l'appréhension des logements existants dans le patrimoine diffus
- Sur-densification des opérations de construction neuve pour répondre à des enjeux de pression financière de l'immobilier et de rentabilité

QUELLE SOLUTIONS :

- Repenser les politiques publiques pour améliorer la qualité de ville (tendre vers la ville du quart d'heure : + d'espaces publics / + de transports publics / réduction des nuisances sonores (réduction des véhicules individuels thermiques)
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle et favoriser une ville (une société) inclusive
- Accroître l'accès aux mobilités actives et collectives
- Généraliser les véhicules en libre-service sur abonnement afin de réduire les besoins en sous-sols et en stationnement publics, avec pour incidence, la réduction importante des coûts de construction

QUELS FREINS OU LEVIERS :

- Problématiques économiques globales (accès au crédit, prix de revient des logements) / Coûts travaux élevés notamment en réhabilitation / rénovation / surélévation
- Prix du foncier pesant fortement sur l'économie générale des projets de construction

QUESTION 3 :

Parlons foncier, quelles alternatives pour une sobriété foncière ? Quid du Bail Réel Solidaire ?

Comment réinvestir / transformer un immeuble de bureaux ?

Les habitants de la région sont répartis de manières très inégales sur le territoire : 3 habitants sur 4 vivent sur 10% du territoire. L'urbanisation est concentrée sur des superficies très réduites, principalement le long du littoral. Le foncier est rare dans ces territoires, mais il pourrait surtout être mieux utilisé et optimisé.

Le montage des opérations résidentielles repose essentiellement sur un « triptyque » : le coût du foncier, le coût de la construction, le prix de vente, tout en permettant au maître d'ouvrage de réaliser une marge.

QUELS SONT VOS CONSTATS :

- Problématique de la concurrence d'usage (propriété privée / secondaire).
- 80% du patrimoine immobilier existe déjà

QUELLES SOLUTIONS :

- Réaménagement des bureaux qui se sont en partie fait désertifier avec l'augmentation du télétravail. Mais en intégrant des commerces en pieds, pour une qualité du tissu urbain.
- Prévoir des concertations préalables pour une meilleure intégration d'un projet immobilier.

QUELS FREINS, QUEL LEVIER :

- Il faut permettre une appropriation des lieux et des espaces.