

# **La dynamique du logement au cœur du développement durable**

**Philippe MADEC**

*architecte urbaniste et professeur*

Notre horizon est la conception écoresponsable de l'urbanisme. Pour atteindre cet objectif de développement durable, une bonne gestion de l'existant ne suffira pas. Il convient d'entrer dans une logique d'innovation pour produire l'effet de rupture qui permettra de résoudre les questions environnementale et sociétale.

Pour parvenir à nos fins, revendiquer le rôle de la culture dans le développement durable s'impose, son oubli nous pénalise tous les jours. On peut y parvenir par une affirmation de la valeur du quotidien qui permet à la fois d'intégrer les différences culturelles les plus évidentes, mais aussi de réfléchir à la façon dont les « figures historiques cohérentes », dirait<sup>1</sup> Paul Ricœur, s'inscrivent dans les lieux où nous vivons et comment elles peuvent évoluer. Pour penser autrement la ville et le quotidien, il est aussi utile d'élargir la réflexion aux enjeux de la proximité et de la mobilité, qui doit maîtrisée.

Le statut du foncier est l'un des principaux freins au développement écoresponsable de la ville. Penser un foncier de non-propriétaires a nourri notre projet du Fort d'Aubervilliers. Pour cette consultation, nous avons imaginé des logements dans le Fort, qui feront vivre ce site à la forte dimension patrimoniale pendant toute la journée. Nous avons également réfléchi sur le statut des propriétaires des logements à venir en préférant le « droit d'habiter » au « droit de propriété ». Finalement, un bail emphytéotique pourra être signé par une coopérative d'habitant.

Cette réflexion n'est pas que de pure forme. Elle nécessite de revenir sur les documents d'urbanisme. Cela fait maintenant plusieurs années que j'ai dénoncé la SHON, véritable frein au développement écoresponsable de la construction. Sa disparition est inscrite dans la loi Grenelle II.

Nous ne répondons pas à toute la demande d'accession à la propriété par le biais des systèmes privés ou sociaux. Le coût du logement peut pourtant baisser de près de 40 % en changeant de modèle : par exemple un système coopératif associé au PassFoncier permet de créer une association de propriétaires bénéficiant des aides aux ménages, libérés des coûts inhérents à la promotion traditionnelle.

De la même façon, nous devons nous battre contre les règles qui empêchent de faire des économies d'énergie ou qui se contredisent. Par exemple, nous avons dû faire un vrai parcours du combattant pour construire des logements sociaux et privés à Saint-Nazaire en ventilation naturelle assistée contrôlée VNAC, première réalisation de ce genre en France, un long travail de conviction avec le maître d'ouvrage, et de négociations avec le ministère, le bureau de contrôle et les assurances.

---

<sup>1</sup> - Voir l'ouvrage de Paul Ricœur : *Histoire et Vérité*, éditions du Seuil, Paris, 1955, (p.296)

La maîtrise des coûts demeure une ambition essentielle car la qualité a un prix – le nier reviendrait à ne pas être réaliste. Pour les minimiser, nous cherchons à construire d'une autre manière, par un système industrialisé qui permet aussi de réduire le temps de chantier et l'énergie grise comme de renforcer la qualité de mise en œuvre. Ce travail aboutit à une forme d'architecture différente.

Pour construire une centaine de maisons passives à Bourges et au Havre pour la Foncière logement, nous avons appliqué cette philosophie en revenant sur les habitudes. A l'inverse du plan de la maison bourgeoise traditionnelle, nous avons repensé la maison en R+2 et cherché une taille de parcelle qui libère du sol pour des pratiques collectives.

La recherche d'une autre relation avec le territoire constitue le socle d'une plus grande inventivité. Dans une commune de l'agglomération rennaise, nous avons même inventé une forme de « rurbanité » et construit du R+5 au bord une prairie inondable en fond de vallée et entretenue par des vaches.

Nous avons également installé des « bassins de vie », des « bio-îlots », qui relèvent d'une pensée de la ville et des modes. C'est la temporalité des populations habitantes qui a été privilégiée et a aussi conduit à réfléchir un territoire de proximité à partir du logement plutôt que des équipements.

A Montpellier, nous avons imaginé des territoires à vivre sans voitures, des îlots adaptées au quotidien des individus et à l'organisation de la vie ordinaires, un morceau de ville ayant à satisfaire la plus grande part de la vie des siens.

Ce point de vue ne sert pas seulement à penser l'extension urbaine. Cette approche aide un tissu urbain existant à répondre aux besoins de ses habitants. Elle ne change pas son échelle mais en modifie la perception sans en réduire la taille. Si nous constatons que la ville ne nous permet pas de vivre sereinement au quotidien, il faut y apporter des compléments. Cela commence au logement : si le premier besoin n'est pas satisfait – c'est-à-dire vivre dans un logement confortable – les gens n'ont de cesse que de le quitter. C'est une des autres raisons pour lesquelles nous avons réfléchi à des solutions de construction industrialisée qui en réduisant les coûts permettent d'agrandir les surfaces.