réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°87 - 1er TRIMESTRE 2019

Dossier

L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF

avec

Bernard Roth
Alain Maugard
Pierre Sallenave
Marie Krier
Michel Sudarskis
Daniel While
Adrien Durazzini
Corinne Bertone
Nathalie Caillard
Nathalie Bardin
Valérie Maréchal
Olivier Monat

Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires

par Magali Saint-Donat

Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie

par Alice Chougnet-Sirapian et Quentin Barral

Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier

par Éric Davy

IEIF
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

N° 87
1er TRIMESTRE 2019

DOSSIER

5 **L'IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL POSITIF**
coordonné par Bernard Roth et Soazig Dumont

10 **Du bâtiment solitaire au bâtiment solidaire : nouveau défi pour l'immobilier**
Interview d'Alain Maugard

15 **Ville numérique, villes en transitions, villes denses**
par Pierre Sallenave et Marie Krier

21 **Considérations sur un *urbain mutant* : l'exemple de Hambourg**
par Michel Sudarskis

27 **Faire de l'immobilier un levier pour construire la société de demain**
par Daniel While

31 **Logement : un impact social à redécouvrir ?**
par Adrien Durazzini

37 **Des fonds d'investissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**
Interview de Corinne Bertone

43 **L'investissement à impact social : retour d'expérience**
par Nathalie Caillard

46 **Foncière SoCo, l'ambition d'une ville solidaire**
Interview de Nathalie Bardin

48 **Un premier fonds immobilier d'*Impact Investing***
par Valérie Maréchal

51 **Innovation : le bluff qui fait *pschitt* et libère l'*Impact Real Estate***
par Olivier Monat

INNOVATION

55 **Plaidoyer pour la transparence de la data en immobilier**
par Éric Davy

FINANCE IMMOBILIÈRE

61 **Valorisation immobilière du sous-sol : parlons géo-énergie**
par Alice Chougnet-Sirapian et Quentin Barral

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

65 **Changement climatique : la résilience des bâtiments tertiaires**
par Magali Saint-Donat

LES CAHIERS PALLADIO

71 **Habiter la ville de demain : mise en perspective**
par Gilbert Emont

85 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

HABITER LA VILLE DE DEMAIN
MISE EN PERSPECTIVE

par **Gilbert Emont** Directeur, Institut Palladio

Quand Michel Lussault[1] engage le débat sur l'habiter, il le fait sur une slide de fond de plan représentant la Terre. Façon à la fois de signifier que ce problème renvoie d'emblée à l'écosystème planétaire et que l'habiter ne saurait constituer un refuge isolant l'individu de toute réalité globale.
Mais c'est d'abord à travers les grands nombres qu'il faut prendre conscience de l'émergence de l'Anthropocène, ère où l'Homme imprègne une marque déterminante sur son environnement, voire de l'Urbanocène, ère où l'Homme devient avant tout un urbain et où le monde finit par s'homogénéiser sur ce mode d'habiter.
Certes la définition du mode urbain est plus sociologique que physique, et l'on peut devenir urbain tout en habitant un village, il ne s'agit plus alors que d'une « figure » d'habitat, polarisée par un ensemble urbain n'ayant plus guère à voir avec le monde agricole d'antan.
Les chiffres sont éloquents, et quelques-uns seulement suffisent à exprimer l'ampleur de cette révolution urbaine déjà largement engagée. Au début du xxe siècle, la population terrestre habitait à 85 % en milieu rural, elle réside désormais à 60 % en milieu urbain et on escompte 75 % en 2050. Durant cette même période, la population mondiale aura été multipliée par sept et la population urbaine par… trente ! Au rythme d'évolution actuel de la population, ce sont 250 000 habitants par jour que notre planète doit accueillir en ville, l'équivalent de l'agglomération de Reims !

Certes, nous explique Gérard-François-Dumont[2], si la démographie obéit à des lois mathématiques, elle n'est pas exempte d'accidents et peut être sujette à des mécanismes régulateurs violents (conflits, épidémies, famines), et la transition démographique n'est pas achevée partout, qui ajuste progressivement le taux de natalité des populations à un taux de mortalité, véritable moteur de l'expansion de l'espèce humaine par son reflux constant dans le temps[3].

Sauf nouvelles révolutions scientifiques, des asymptotes semblent cependant s'esquisser, tandis que les politiques publiques et l'évolution des mœurs commencent à influer sur ces phénomènes (baisse

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la Fondation Palladio donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, *Réflexions Immobilières* ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : *www.fondationpalladio.fr/nos-publications*.

1. Michel Lussault, géographe, professeur à l'ENS Lyon, directeur de l'École urbaine de Lyon.
2. Gérard-François Dumont, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à Sorbonne-Université.
3. Baisse de la mortalité infantile, augmentation de l'espérance de vie à la naissance.

de la natalité en Chine, Allemagne, Japon, par exemple).

Il n'en reste pas moins que notre planète aura à ajuster l'évolution de sa population, celle de ses ressources et l'activité possible pour subvenir aux besoins de tous, et que cela prendra du temps. Le monde s'inscrit, dès lors, dans une perspective de mobilité générale liée à ces ajustements, et la migration des humains n'est pas une crise temporaire mais bien un processus qui traduit cette recherche permanente des équilibres à trouver dans un monde en pleine transformation et aux dimensions réduites par l'émergence d'un nouvel espace-temps.

Ce sont bien sûr les métropoles qui sont en première ligne de cette migration qui pose le problème d'un accueil permanent et donc de structures spécifiques où sont assurés les services prioritaires en attendant que la situation des personnes concernées soit régularisée et autorise une intégration plus officielle. Dans ce cadre, la capacité à offrir un parc de logements, même éphémère, à la fois digne et sécurisant, devrait constituer une composante à part entière de la politique résidentielle de chaque métropole. Elle devrait faire également l'objet d'une offre spécifique et étudiée par l'appareil de production, en particulier les constructeurs.

HABITER UN ÉCOSYSTÈME PLANÉTAIRE

Habiter la planète urbaine, c'est donc avant tout trouver sa place dans ce monde bouleversé par une nouvelle donne quantitative et une mobilité démultipliée. C'est aussi en comprendre les transformations qualitatives, tout aussi fondamentales.

Par ce que sous-tend l'augmentation de la durée de la vie tout d'abord. Et principalement l'émergence d'une tranche nouvelle de la population qui permet aujourd'hui que quatre générations vivent un morceau de vie ensemble (des enfants à leurs arrière-grands-parents), quand la rencontre entre enfants et grands-parents était le mode maximal d'échange intergénérationnel il y a un siècle. C'est une des causes de l'augmentation globale (quand les ascendants et les descendants cohabitent au lieu de se succéder), mais c'est aussi une perturbation importante du mode de transmission de l'habitat, principal capital détenu par les familles.

C'est encore l'avènement et la perspective pour tous (sauf ce que l'on peut qualifier d'accidents aujourd'hui) des « vies complètes », comme les nomme Jean Viard[1], avec une enfance, la constitution d'un ou plusieurs couples au cours d'une vie professionnelle marquée par la mobilité, une retraite active et en bonne santé[2], une vieillesse réelle.

C'est également la place importante que prennent désormais dans l'organisation de la société ces aînés actifs, en particulier dans le monde associatif et le bénévolat, mais aussi dans le champ de l'activité rémunérée et de l'action sociopolitique, place que les jeunes générations luttent désormais pour investir.

C'est aussi un formidable marché pour les soins du corps et tout ce qui relève de l'économie des loisirs dans un monde où le temps passé au travail devient très minoritaire. C'est un monde où plusieurs « chances » peuvent être saisies en la matière, mais aussi pour fonder une famille, choisir un lieu de résidence plus attractif ou un mode de vie plus épanouissant.

Le monde urbain ne se lit plus comme un cadre où s'inscrit une vie individuelle définie une fois pour toutes, reconduction à peine actualisée de celle vécue par la génération précédente, mais comme un univers à vivre en séquences diversifiées, soit liées aux évolutions propres à la cellule collective à laquelle on appartient, soit vécues dans un espace ouvert qui autorise la mobilité décuplée des individus.

La ville n'y apparaît plus comme le lieu physique d'un processus de sédentarisation entre activités spécialisées et individus propres à les exercer, mais comme un territoire accumulant des facteurs d'attractivité pour une population diversifiée souhaitant disposer d'un maximum d'opportunités, depuis l'accès à l'éducation jusqu'à la consommation de loisirs actifs, de services dispensateurs de bien-être, ou la multiplicité de propositions culturelles aptes à satisfaire des modes de vie moins centrés sur le travail.

Et c'est sur un fond de reconfiguration profonde de la société industrielle qu'émergent la force de cette nouvelle économie résidentielle, ainsi que l'attractivité urbaine comme moteur du développement territorial.

Comme l'exprime Pierre Veltz[3], notre société industrielle continue en effet sa mue dans un processus qui l'autonomise de la contrainte forte qu'exerçait il y a peu la localisation des matières premières et des sources d'énergie. La mondialisation des échanges et la numérisation des réseaux déconnectent la production de lieux privilégiés et stigmatisés par l'exploitation intensive des ressources et une concentration des forces matérielles de production. Pour Michel

1. Jean Viard, sociologue, directeur de recherches associé CNRS au CEVIPOF.
2. L'augmentation de la durée de vie fait augmenter le nombre de dépendants, mais pas le taux de dépendance, nous confirme Christine Jeandel, présidente-directrice générale du groupe Colisée, Établissements d'accueil et services à domicile.
3. Pierre Veltz, professeur émérite à l'École des Ponts ParisTech et Grand Prix de l'urbanisme 2017.

Lussault, la géographie physique liée à l'hyper-localisation de la première révolution industrielle est morte : la nouvelle géographie économique découle, dès lors, de cette capacité à constituer la « logistique » territoriale d'un processus de production éclaté, mais dont l'agrégation ne saurait exister totalement hors sol.

Le développement urbain traduit alors cette nécessité logistique qu'induit une économie de production multi-localisée en donnant naissance au puissant mouvement de métropolisation qui structure la nouvelle planète urbaine autour d'agrégats urbains aux fortes potentialités de survalorisation interne (effet de masse, diversité et synergies des moyens, sérendipité...).

Et ce nouveau maillage territorial prend à contre-pied le mythe d'un aménagement du territoire régulateur (aux mains des États) qui autoriserait une illusoire « égalité des territoires » fondée sur la seule logique de production.

Mais, comme le démontre Laurent Davezies[1], si la carte des lieux de captation des revenus issus de l'économie de production pouvait auparavant être aisément déconnectée de celle des lieux de cette production proprement dite, cette époque risque de toucher à sa fin. Une seule carte urbaine très asymétrique émergerait dès lors : celle des métropoles et de leur *hinterland* fonctionnel aptes à organiser globalement les processus d'aujourd'hui (innovation, production, financement et distribution), et le reste du territoire porté par la seule économie résidentielle dans les lieux les plus attractifs.

Aussi les principales métropoles doivent-elles être aptes à associer dans leur développement l'essentiel de leur *hinterland*, et tout particulièrement les pôles urbains porteurs de la production d'hier. Ces derniers sont en effet menacés d'un décrochage économique majeur comme on en ressent déjà les effets pour certaines villes moyennes, désormais moins en mesure de participer significativement au processus de production, mais aussi moins facilement attractives pour permettre une réelle captation des revenus fondée sur la seule économie résidentielle.

La métropolisation, en tant que traduction territoriale de la nouvelle économie productive, débouche ainsi dans le contexte quantitatif développé plus haut, sur l'émergence de grandes concentrations urbaines, attractives pour les « classes » créatives de cette nouvelle économie, mais aussi pour l'ensemble des services induits par la population diversifiée qu'elle attire. Elle demande à la ville plus de services publics et privés, d'aménités et d'équipements divers, de soins et de loisirs liés au bien-être et à l'émergence d'un mode urbain de l'habiter, toujours avide de nature, mais déconnecté de ce que fut l'essence agricole de la ruralité au début du XXe siècle. Elle nécessite un accès rapide et facilité à un maximum de services et de lieux d'activité, individuels ou partagés.

LA DUALITÉ ENTRE ESPACE INDIVIDUEL ET ESPACE SOCIAL

À cette diversité des demandes, qui caractérise la coexistence des strates de population vivant elles-mêmes des séquences de vie différenciées dans un espace-temps reconfiguré, correspond la mue de l'univers urbain, moins marqué par l'échange entre le domicile et le travail, mais autorisant l'accès et l'usage à des activités multiples dans une continuité temporelle et une fluidité spatiale optimisées.

C'est, bien sûr, la ville de la mobilité et de l'inclusion de tous qui est en jeu, où le logement redevient un lieu stratégique dans un rapport entre les demandes de tous les habitants qu'il abrite et l'ensemble des services et aménités qui en autorisent les réponses.

Or, s'il se définit d'abord dans l'ensemble des lieux partagés de la ville, cet espace stratégique doit être également un lieu plus individuel en mesure de protéger, avec son environnement immédiat, l'identité et l'intime de chacun ou chaque cellule qu'il abrite.

Habiter la ville c'est donc trouver l'équilibre entre cette inclusion dans un espace collectif multi-usages et un espace identitaire susceptible d'optimiser le bien-être d'un noyau individuel, lui-même en perpétuelle évolution.

Et cette dualité, qui ne saurait se réduire à une dialectique de repli sur soi au cœur de l'espace des consommations multiples, pose le problème du sens et du récit que la ville apporte à tous, en particulier en tant qu'espace voulu car en phase avec la préservation du bien commun, et choisi comme mode d'habiter car répondant aux enjeux de la nouvelle société des urbains.

La première dimension de ce sens partagé de la ville est à mettre en rapport avec la nécessité d'un développement durable et résilient, la capacité à faire face aux enjeux de l'économie des ressources et de l'efficacité énergétique, la volonté de préserver l'environnement et d'élaborer une nouvelle relation des urbains avec la nature. Habiter la société des urbains de demain, c'est donc assumer pleinement la construction d'un espace bâti en l'optimisant par la densité nécessaire, prôner une mobilité moins consommatrice d'énergie et moins polluante, inventer des lieux de proximité marchables en osmose

1. Laurent Davezies, économiste, titulaire de la chaire « Économie et développement des territoires » au CNAM.

avec la nature, autoriser l'organisation de circuits courts entre production, distribution et consommation.

C'est ce projet partagé que les citadins ont à développer ensemble afin de pouvoir continuer à exercer des choix et leur libre arbitre, et non pour subir, pour des raisons qui les dépasseraient, une organisation traduite en réglementations et obligations de toutes sortes. Organiser cette création collective dans un univers contraint doit être la tâche des élus et l'ardente obligation des professionnels de la ville dans l'adaptation de leur mode de faire, la confrontation de leurs expertises, l'expérimentation et l'innovation technologique, l'élaboration participative des projets et la dynamique démocratique. Pour Pierre Sallenave[1], la ville est un palimpseste, et c'est le bouillonnement expérientiel autorisant l'émergence des solutions pertinentes qu'il convient d'encourager, plus que la planification réglementaire ou la mise en œuvre d'un urbanisme conceptuel et codifié.

Une seconde dimension de cet équilibre à trouver, entre la construction de la ville partagée et inclusive et la construction d'espaces de vie plus intimes et individualisés, repose sur la redéfinition de l'espace public et des modalités de son élaboration et de sa gestion. C'est la remise en cause d'un partage radical entre ce qui relève du secteur public et ce qui relève du secteur privé qui est ici posée : l'existence d'une « cloison de verre » entre un secteur public protecteur, détenteur des savoirs sur ce qui correspond à l'intérêt général, et un secteur privé qui n'exprimerait que des intérêts particuliers et mercantiles, indifférent au bien commun et aux dimensions collectives du développement urbain. Le dialogue, tout autant que la confrontation des options en matière de création de la valeur, doit dans ce domaine constituer la règle. En effet le secteur privé n'est pas insensible à la réflexion à long terme, car rien ne l'effraie plus, nous rappelle Jean Carassus[2], que l'obsolescence prématurée ou l'usage de biens dans lequel il investit, et rien ne porte plus préjudice aux élus et à leurs administrations que la traduction du souci de préserver l'intérêt collectif dans un carcan réglementaire et juridique brisant la capacité à innover des citoyens et des entrepreneurs.

Les solutions à apporter aux interrogations nouvelles seront à trouver dans l'amplification du dialogue mené en amont entre les détenteurs de la légitimité politique, au sens électoral du terme, la mobilisation de la capacité de recherche des entreprises et la confrontation aux pratiques créatives des habitants, par l'expérimentation.

Le récit trouve dès lors son sens dans une véritable co-construction de la ville de demain, la prise en compte collective des ruptures profondes qui marquent notre temps, en autorisant les mobilisations nécessaires, le respect des prérogatives de chacun, l'expression motivée des choix, la conscience du bien commun et la mobilisation optimale des ressources sur des objectifs partagés.

LES PIÈGES DE LA *SMART CITY*

En la matière, la révolution numérique que nous connaissons peut être un atout, mais aussi un risque majeur, en particulier si « l'agression » informationnelle permanente relativise tout enjeu et noie l'individu sous une vague de sollicitations qui lui fait perdre la conscience des priorités et étouffe son libre arbitre.

Elle constitue aussi un risque si l'usage de ces données en matière d'organisation de l'espace politique urbain se fait sans contrôle citoyen réel et nourrit des modèles artificiels de développement dans le seul intérêt d'exploitants de services collectifs, en recherche de marchés. Et pire encore, si le détournement des données personnelles se fait aux fins de manipulations mercantiles ou autoritaristes…

Dominique Boullier[3] met en garde en la matière sur la notion de *smart city* qui peut recouvrir des acceptions diverses, mais propose l'innovation technologique comme principe directeur quasi unique de modernité et de projection dans l'avenir des espaces urbains.

Le management de la ville « numérique » ne doit pas être réduit à la consultation d'une salle des écrans qui, à l'instar de ce qui se fait au sein d'une centrale nucléaire ou d'un centre spatial, permet de visualiser les indicateurs de contrôle liés aux diverses fonctions urbaines (Google City). Il n'est pas résumable au pilotage numérisé de fonctions techniques dont elle doit cependant optimiser l'exercice et l'efficacité. Il ne se résume guère plus dans l'ingénierie de « modèles urbains » qui, certes, intègrent les données techniques multiples dans une hiérarchisation exprimant une logique cohérente de fonctionnement, voire permettent de simuler de manière simplifiée l'atteinte d'objectifs prédéterminés souvent peu explicités du point du vue politique (IBM City).

Peut-être doit-on voir plus de progrès dans des plateformes interactives (Wikicity) où citoyens et gestionnaires publics échangent des données et, en particulier en matière de transports, permettent une plus grande fluidité de circulation par la mise en commun instantanée des situations de terrain, voire un ajustement à la demande des moyens collectifs de déplacement.

1. Pierre Sallenave, président du département « Ville, Environnement et Transport » de l'École des Ponts ParisTech.
2. Jean Carassus, professeur à l'École des Ponts ParisTech.
3. Dominique Boullier, sociologue, linguiste, chercheur senior au Digital Humanities Institute de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne.

Quoi qu'il en soit, la révolution numérique n'est pas porteuse d'un modèle de ville en soi. On voit qu'elle peut en faciliter plusieurs sortes, car elle est un accélérateur de développement. Elle autorise certaines choses qui étaient impossibles auparavant, mais elle ne doit pas imposer que des facteurs plus aisément « modélisables » prennent le pas sur d'autres plus porteurs d'urbanité. Elle doit donc rester sous le contrôle des citoyens et de leurs représentants.

Il ne peut en être autrement en ce qui concerne l'habitant lui-même. « L'habitel », véritable « habit » numérique de l'individu, cher à Dominique Boullier, rassemble en un objet domestique et de poche la totalité des données individuelles qui expriment « l'identité numérique » de l'individu dans sa « relation » au monde environnant : de l'identité civile aux abonnements, en passant par la documentation sur les lieux privilégiés fréquentés, la maîtrise matérielle de l'habitat et des objets d'usage, etc. Le smartphone aujourd'hui, et encore plus demain, abrite pour l'essentiel ces données qui traduisent une autre forme d'habiter, dématérialisée et propre à l'individu. Il conserve l'essentiel de la documentation utile à la vie quotidienne, y compris en matière de domotique et d'optimisation des charges du logement. C'est un des objets incontournables de « l'habiter demain ».

Car habiter, dans ce sens, le monde moderne est une des exigences du nouveau résident urbain, et l'exclusion arrive souvent désormais par l'incapacité à être connecté. L'absence de « participation » à la société des urbains peut être mesurée à l'aune de cette capacité plus ou moins parfaite de connexion, et le triptyque de l'urbanité, cher à Henri Lefebvre[1] – diversité, densité, centralité – pourrait être réexprimé en : diversité, densité, connectivité, où cette dernière composante, du fait de l'explosion de l'espace-temps liée au numérique et à la mobilité, prend la place de la centralité qui renvoyait à un espace à dimension uniquement métrique.

Ainsi la révolution numérique accompagne et facilite le développement de la métropolisation. La gestion des grandes quantités et la capacité d'automatisation de processus moins physiques ou liés à des lieux spécifiques (ressources, énergie) profitent de plus de dématérialisation possible, de numérisation et de robotisation.

Or l'attractivité pour les classes créatives de la nouvelle économie rencontre ce mouvement du fait de l'appétence de ces dernières pour des modes de vie qui font la part belle à l'équipement technologique des lieux ainsi qu'à la qualité et à la diversité des services interactifs.

L'aménagement du territoire peine dès lors à maintenir un développement isotrope sur l'ensemble de l'espace national et la métropolisation, loin de recouvrir la définition qui en est faite par la mise en commun de moyens de gouvernance propres à un ensemble de communes, imprime d'abord sa marque du fait de l'univers socio-économique sous-jacent. Même la dissociation entre carte des territoires de production et carte des territoires captateurs de revenus peine, on l'a vu, à masquer des fractures qui commencent à atteindre douloureusement des villes moyennes, mal dotées sur les deux tableaux. Et ce, d'autant que le déploiement d'une économie non marchande (donc non vendue à l'extérieur du territoire), reposant sur la fiscalité sous ses différentes formes, marque le pas et le marquera encore plus dans le futur du fait de l'endettement auquel il est lié.

Les marchés sanctionnent progressivement ces dérives entre des entités « leaders » ou disposant d'une attractivité particulière (par exemple, migration des retraités et développement du tourisme) et d'autres, aux moteurs moins puissants liés à une économie non marchande bridée par les difficiles équilibres financiers et fiscaux, d'autres enfin, concernées seulement par une part limitée de la dynamique industrielle nouvelle. Les études de l'IEIF[2] montrent la dérive significative des marchés immobiliers du logement entre catégories de grandes agglomérations autour d'une moyenne nationale d'évolution qui n'est plus très représentative de la situation réelle en France.

La lutte des territoires pour pérenniser sur eux-mêmes la réussite des agrégats urbains hérités du passé doit désormais faire face, selon Martin Vanier[3], à des stratégies plus réticulaires, la mise en place de partenariats thématiques, la complémentarité avec des métropoles plus puissantes ou, quand c'est possible, l'exploitation de facteurs spécifiques habilement mis en résonance à une échelle qui dépasse largement leur niveau géographique.

C'est en effet l'attractivité du local et la pertinence des relations mises en place dans le global qui classent les entités urbaines en position de figurer dans la nouvelle armature urbaine, et non une démarche publique volontariste et centralisée qui devrait, au contraire, faciliter la mobilité des actifs : soit vers les différents nœuds de cette nouvelle armature (politique du logement, par exemple), soit pour s'inscrire dans les flux qu'engendrent les partenariats entre ces nouveaux nœuds d'organisation du réseau urbain (aide financière à la mobilité, transports intercités).

1. Henri Lefebvre [1901-1991], philosophe et sociologue.
2. IEIF, Institut de l'épargne immobilière et foncière.
3. Martin Vanier, géographe, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris, directeur d'études au sein de la coopérative conseil Acadie.

MÉTROPOLE INCLUSIVE ET LOGEMENT SOCIAL

Dans ce contexte de hiérarchisation des « places » urbaines dans un espace maillé, d'attractivité des métropoles et de dérive des marchés immobiliers, il n'est pas évident de désigner des « gagnants » ou des « perdants », sauf à inventer un indicateur incontestable de la qualité de vie qu'on peut rencontrer dans les différents sites. Si le Limousin est au dernier rang des régions françaises pour le PIB par habitant, n'est-il pas, dans le même temps, au premier rang pour l'indicateur de bien-être humain ? Réussir l'avènement de métropoles inclusives, où l'environnement est préservé, et en évitant les déséconomies engendrées par la quantité et la densité, n'est-il pas un enjeu tout aussi grand que de préserver le patrimoine d'entités moyennes, dépositaires d'un riche passé et d'une proximité préservée avec la nature, même si les marchés n'y flambent plus ? Qui peut se risquer à une réponse sans nuance au sein de pays développés, globalement en croissance, et aux infrastructures de transport performantes ? Pierre Veltz préfère évoquer dans ses ouvrages une économie d'archipel et l'émergence d'une métropole unique Paris-France comme entité pertinente dans la nouvelle planète hyper-industrielle.

De ce point du vue, la question du logement comme bien marchand ne relève pas forcément d'une époque révolue. Les efforts de construction réalisés de manière continue par un pays comme la France au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le remplacement de la quasi-totalité des logements qui y souffraient de conditions insatisfaisantes il y a soixante-dix ans, la satisfaction très largement majoritaire exprimée par les Français sur leur logement actuel, n'empêchent pas la rémanence d'un certain mal-logement, l'augmentation des sans domicile fixe (SDF) et des conditions difficiles de solvabilisation par les seuls marchés.

La question du logement social reste au cœur des réflexions, comme le rappelle Yves Laffoucrière[1], et le coût budgétaire de l'aide au logement, fréquemment présenté à plus de 40 milliards d'euros par année (même si on y mélange des « choux » et des « carottes »), amène Jean-Claude Driant[2] à réaffirmer que ce sujet est brûlant, même si les modalités pour l'aborder doivent être approchées dans un esprit novateur pour une meilleure pertinence des réponses et une plus grande efficience des actions à mener.

L'existence d'un parc privé à bas loyer, mais de piètre qualité, a longtemps permis (dans les années 1950 et 1960) le fonctionnement, même insatisfaisant, d'un *filtering process* de marché permettant de libérer un parc à vocation sociale grâce à une offre nouvelle de qualité supérieure et attractive pour les plus solvables.

La raréfaction progressive de ce parc médiocre implique de développer une production de logement social de qualité aux critères d'aujourd'hui (déjà près de 5 millions de résidences principales en France), et ce parc détenu par les organismes spécialisés constitue, désormais, la principale réponse au sujet.

Mais la constitution d'un parc de logement social, coûteux car à un bon niveau de qualité, n'a pour autant pas suffi à résoudre l'ensemble de l'équation posée : asymétrie du développement et métropolisation, continuité insuffisante avec le secteur privé, traitement partiel des catégories spécifiques (handicaps divers), évolution qualitative de la demande confrontée à la rigidité du stock d'offre constitué, etc.

Le logement social a été vu à l'origine comme un logement ouvrier, nécessaire pour accompagner le développement industriel, et permettant de loger la famille type de l'après-guerre (couples avec enfants). Il doit répondre désormais à des besoins plus diversifiés, au vieillissement de la population et aux besoins de catégories spécifiques. Il doit faire face à une demande d'urgence où dominent désormais les femmes seules avec ou sans enfants, et surtout les jeunes adultes (18-25 ans), souvent frappés par le chômage et l'absence de ressources significatives.

Parallèlement, le logement familial du début, après départ des enfants, voire la rupture du couple initial (séparation, veuvage), débouche sur un parc globalement sous-occupé, voire occupé par des ménages qui n'en constituent plus la cible principale.

Or il est difficile de faire sortir d'un parc de logements une population pour laquelle la réponse apportée a été légitime pendant un temps, surtout au sein de marchés où le parc privé n'offre pas toujours la continuité possible. Si l'on ajoute la rigidité du statut d'occupation (maintien dans les lieux) et la réticence des organismes propriétaires à une politique dynamique de cession, même aux locataires en place, on voit quelles impasses se profilent sur certains marchés, la difficulté d'accès pour de nouveaux demandeurs liée à une très faible rotation interne ainsi que l'immobilisation exagérée, dans un parc social amorti, d'une part des capitaux constitués et potentiellement investissables dans de nouvelles réalisations.

La mise en place d'une « aide à la personne » (solvabilisation pour un logement banalisé en fonction de son revenu familial), malgré un certain caractère

1. Yves Laffoucrière, ingénieur civil des Ponts et Chaussées, architecte.
2. Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, chercheur au Lab'Urba..

inflationniste, va certes dans le bon sens, car moins confrontée à la rigidité de l'offre, mais elle s'est heurtée très vite à la raréfaction d'un parc privé à bas coût, même si elle a permis de faire progresser très significativement la qualité du parc social, instaurant un standard que ne renierait pas la promotion privée.

Le logement social reste donc un enjeu majeur pour les métropoles de demain qui ne sauraient être inclusives et proposer un développement harmonieux avec, en leur sein, une population insolvable ou vivant durablement dans des conditions précaires, voire indignes.

Une politique publique en la matière est indispensable, mieux ciblée en précisant les catégories prioritaires[1] et appuyée par une stratégie foncière adaptée et des mécanismes permettant d'aborder différemment le sujet du sol et celui du bâti.

On peut, en particulier, imaginer une détention foncière stratégique par les collectivités territoriales, avec des moyens financiers à très long terme, qu'une Caisse des Dépôts est en mesure de fournir et de gérer, tandis que le bâti répond plus directement aux critères de l'obsolescence physique et donc de l'amortissement qu'un système financier classique sait traiter.

Mais quelle que soit la nature du logement, social ou non, la question des vies séquencées, l'évolution structurelle des besoins, le retard dans la transmission du patrimoine, comme la nécessaire mobilité des résidents, posent tant le problème des types de produits à réaliser que de leur financement ; nous y reviendrons plus loin.

Il nous faut préalablement reposer le problème du logement principal en prenant un peu plus de recul.

UN IMMOBILIER POUR DES HABITANTS MOBILES ?

Et tout d'abord en se souvenant, avec Pascal Dibie[2], que « ce » logement, fixe et en dur, a mis du temps à s'imposer et constitue la pure traduction d'une civilisation agricole sédentarisée, devenue très peu mobile au début du néolithique.

La ville, lieu des pouvoirs et des échanges, mais aussi refuge contre les dangers extérieurs, est restée longtemps marginale quantitativement, tandis que les populations rurales inscrivaient progressivement leur place dans le paysage en sortant du nomadisme des chasseurs-cueilleurs pour entrer dans une sédentarité porteuse d'identité et d'enracinement, de coutumes et de patrimoine, transmissible aux générations futures dont la durée de vie évoluait peu. La mobilité générationnelle, hors le village d'origine ou le canton, était encore très rare au début du XXe siècle, sauf crises sociodémographiques contraignant au départ. Le recyclage générationnel du parc bâti était alors optimal.

Puis elle a débouché sur l'exode rural structurel massif de la deuxième partie du XXe siècle.

Il peut être amusant de relever que dans notre société d'urbains ultra-majoritaires, le phénomène de l'évolution permanente des mœurs, du séquencement des vies complètes, de l'ouverture au monde par l'économie et des moyens de transport performants, de la perte du contact local au profit d'un plus grand investissement dans le global, coïncide avec la fin réelle du néolithique actée par Michel Serres[3] autour de la décennie 1970. Il s'inscrit en rupture avec l'immobilité rurale pour renouer avec un certain nomadisme, tant culturel et sociologique que physique et autorisant l'émergence de nouveaux modes de vie. L'Homme, en même temps qu'il devient urbain, redevient mobile et donc naturellement moins en phase avec l'immobilier.

Le logement, dans ce contexte, n'est-il pas condamné rapidement à évoluer vers une réponse à un besoin plus temporaire et donc à un usage fonctionnel n'exprimant plus l'ancrage local et relativisant l'identité citoyenne ? Ou bien la question n'est-elle pas de distinguer l'habitat d'usage, consommable et jetable (au sens figuré !), et l'investissement immobilier traduisant la continuité générationnelle et la transmission patrimoniale ?

Il paraît donc important, en termes d'immobilier, de mieux cerner les caractéristiques de ce nouveau logement principal d'usage, tout particulièrement au sein des métropoles.

Pascal Dibie rappelle encore qu'à l'époque de la mutation du nomadisme à la sédentarité (peut-être finalement de l'habitat au logement ?), la construction périodique d'un gîte provisoire se faisait autour d'un seul élément en dur porté de place en place à dos d'animal : la porte. Le reste était élaboré au lieu d'arrêt, souvent avec des matériaux de fortune. La porte, le seuil, le passage, la distinction entre l'intérieur et l'extérieur, l'obstacle opposé à l'indésirable pour préserver l'identité, c'est cet élément majeur qui marque l'établissement dans un lieu spécifique, au sein de l'univers sans entrave des steppes.

Et il en va de même pour les villes les plus anciennes. La porte d'Ishtar[4] de l'antique Babylone montre que ce lieu de passage scinde réellement le monde en

1. En particulier ce que les Anglais appellent les *Key Workers*.
2. Pascal Dibie, ethnologue, professeur émérite des Universités, directeur du pôle des sciences de la Ville, Université Paris Diderot.
3. Michel Serres de l'Académie Française.
4. Porte d'Isthar : l'une des huit portes de la cité intérieure de Babylone. La porte est construite selon le principe de la double porte, c'est-à-dire qu'il y a un mur extérieur et un mur intérieur.

deux ensembles. Le seuil exprime beaucoup de sens, est porteur de rites et indique à tous la sanctuarisation d'un espace où doivent être assurées à la fois la sécurité et l'intimité. Cela est aussi valable pour la maison individuelle déposée le long d'un chemin plat et immobile, que lorsque celui-ci se dresse à la verticale (l'escalier), voire se met à bouger (l'ascenseur) dans le cas des appartements d'ensembles collectifs.

Et derrière ce premier espace symbolique perdurent, dans les logements, d'autres espaces dont il faut s'assurer qu'ils recouvrent toujours une réalité par rapport à l'usage et à l'attente des habitants d'aujourd'hui, ou relèvent, au contraire, de la pérennisation paresseuse des canons de programmation ancrés dans un passé révolu, même inconsciemment… tandis que d'autres attentes seraient sans réponse, faute d'anticipation créatrice, seule véritable antidote de l'obsolescence.

Le logement a donc servi d'abord de protection contre les intempéries, les démons et les malfrats, puis a autorisé l'expression de l'intime (pleurer, faire l'amour, libérer le corps de la contrainte sociale, en prendre soin…). Il a finalement intégré des modes de vie familiaux avec des espaces individuels et d'autres plus collectifs pour partager, recevoir ou socialiser. Petit à petit, à l'instar de la maison élevée au rang d'espace identitaire, c'est un maximum d'actions du quotidien qui se trouvèrent invitées au domicile des ménages qui se voulaient référents sociaux, exprimant ainsi leur capacité à faire référence et force d'attraction sociale, capables de polariser chez eux une partie significative du fonctionnement collectif, en particulier lié au travail.

Et au moment de l'affaiblissement de ce dernier dans les fonctions assumées par la ville et de leur diffusion dans l'espace urbain, c'est bien à une réflexion sur la réelle fonction d'usage du logement que nous invite Sonia Lavadhino[1], à l'heure de l'émergence des tiers-lieux et de l'économie de partage.

Car c'est au-delà du sens patrimonial et social, du lien affectif qu'il crée entre les générations ou de l'histoire qu'il est susceptible de raconter, que le logement d'usage, destiné à accueillir le nombre croissant des urbains de demain, doit se définir.

À l'instar de l'hôtellerie la plus récemment conçue où la chambre est réduite à sa plus simple fonction – l'intime et le sommeil – en privilégiant des espaces collectifs généreusement dimensionnés et particulièrement équipés, le logement d'usage ne sanctuarisera-t-il pas demain les espaces de repos et de soin du corps, réservant à des tiers-lieux la réalisation et le partage des repas, le travail non localisé en entreprise, la rencontre amicale ou sociale, l'exercice du temps libre, grâce à des équipements plus performants car partagés ?

L'espace de l'intime, à l'heure des coûts élevés de l'immobilier de logement dans les métropoles, n'est-il pas le seul espace dont le prix nécessite d'être acquitté en propre dans une vie séquencée, passée majoritairement à l'extérieur, en particulier les week-ends ? Les autres espaces, en particulier pour des raisons de coût, mais aussi du nouveau comportement d'échange entre les urbains, n'ont-ils pas vocation à être partagés pour limiter le budget logement proprement dit, bénéficier d'un service optimisé et professionnalisé, utilisable, puis abandonnable sans friction ni regret à la première mobilité ? Et, en particulier, ces 20 % moyens de surface des appartements utilisés à stocker à prix fort les objets et témoins du passé, quasiment jamais revisités ou réutilisés !

C'est l'alternative réelle que les consommateurs d'un habitat serviciel, souvent issus des classes créatives métropolitaines, mettra vite en concurrence avec les formes traditionnelles issues de nos pratiques usuelles.

Cela rejoint les constatations que nous pouvions faire en 2017 sur la dislocation de l'immobilier consacré au travail et l'émergence de tiers-lieux de qualité où s'organisent rencontres et échanges collectifs, en osmose avec d'autres activités au sein de la ville.

Car, au-delà de cet espace intérieur du logement, confronté à l'essence même de sa fonction, c'est l'espace extérieur qui est aussi convoqué, en tant que transition avec la ville, apte à recevoir et organiser cette fonction sociale externalisable sur une interface servicielle de proximité.

C'est le retour du « quartier à vivre » et « à marcher » qui pèse déjà sur la valorisation immobilière résidentielle dans les grandes villes d'Amérique du Nord à travers le *Walk Score*[2] impactant cette valeur selon la qualité des services rencontrés à cinq, dix ou quinze minutes de déplacement pédestre. Et, au-delà de la seule cotation, c'est la qualité de cet espace et sa capacité à permettre l'interface avec les autres fonctions urbaines qui commencent à être la préoccupation des édiles locaux et un critère important de valorisation des quartiers.

Ainsi s'élabore, sur le plan de ville traditionnel caractérisé par les nœuds et les lieux qui le maillent, une nouvelle lecture des quartiers par la liaison continue entre eux grâce à des promenades retrouvées et favorisées. Les villes du Nord, mais aussi Bilbao, au Pays basque, Munich en Allemagne, Strasbourg ou Nantes en France, mettent au point des schémas de continuité piétonnière reliant, selon divers procédés (*cf. Le Voyage à Nantes* et l'utilisation de l'art en ville), l'ensemble de quartiers, eux-mêmes conçus dans une perspective de rejet de l'automobile aux marges et d'autonomisation en termes de services du quotidien.

1. Sonia Lavadhino, chercheuse à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne, fondatrice de Bfluid.
2. *Walk Score :* service en mesure d'évaluer la facilité avec laquelle les résidents peuvent accomplir leurs courses quotidiennes à pied.

Loin de nous l'idée de réduire à une forme urbaine unique et précisément documentée la conception de ce que sera une ville de demain, cohérente avec la rupture plus radicale des comportements liés aux évolutions touchant la planète. Il n'en demeure pas moins que cet habitat urbain, porté par les classes créatives de la métropolisation, l'économie de l'échange et des circuits courts, des déplacements plus lents et le souci de la circularisation des ressources, pose le primat de l'usage sur la propriété conforté par la cherté accrue de l'immobilier. Le logement verra s'exprimer de plus en plus fortement ces tendances nouvelles à la minimalisation de l'espace intime individuel, à l'émergence de tiers-lieux pour les fonctions plus sociales, à une accroche plus progressive à la grande ville à travers un espace de proximité marchable, partie essentielle de l'habitat vécu et valorisé.

LA VILLE, OUTIL DE L'HABITER DURABLE

Et l'exemple nantais, que nous avons pu aborder sur place, et dont nous avons pu discuter avec Johanna Rolland, présidente de la métropole ligérienne, est aisément lu avec ce prisme ouvert sur l'avenir.

D'abord parce que la maire insiste sur la priorité qu'elle donne à l'action locale de s'inscrire d'emblée dans l'écosystème planétaire. Elle en déduit, tant de son expérience locale que grâce au dialogue avec 130 autres métropoles européennes, que les défis peuvent être relevés à travers une profonde implication territoriale. Elle affirme que la ville, si elle est l'essentiel du problème de la durabilité, en est aussi l'essentiel de la solution.

C'est là que doivent se forger les politiques pertinentes et s'ancrer une gouvernance forte et déterminée pour avoir une quelconque chance de réussite dans la course contre la montre engagée avec la dégradation de l'environnement ; et cela passe par chaque projet, une action cohérente dans le respect de l'écosystème, un nouveau dialogue avec la nature par la construction d'un vrai paysage urbain.

Les écoquartiers, pour réussis qu'ils soient, ne sauraient être que des démonstrateurs mais touchant une part très faible du territoire, aucunement une solution d'ensemble. C'est en mettant au cœur du réglementaire et de la conception de tous les projets la préoccupation de la nature que la ville répondra à ses objectifs. Le « coefficient de nature » peut apparaître comme une norme de plus. Il invite surtout à imaginer pour chaque projet une programmation et des solutions qui tiennent compte de cet impératif. Et la conduite des projets d'urbanisme concerté, confiée prioritairement par la présidente de la métropole à un ou une paysagiste, constitue un gage de sortie des routines, de croisement des regards et d'incitation au dialogue.

C'est à un urbanisme réellement participatif que cette approche doit conduire, en interrogeant les usages au niveau de la vie quotidienne, en impliquant les habitants, en misant sur l'intelligence collective et en acceptant l'innovation et l'inattendu. C'est de la percolation de cette approche sur l'ensemble des projets urbains que naît la conscience collective d'un urbanisme tourné vers les habitants et leur écosystème réel, et non au sein des institutions fières de leur expertise, quels qu'en soient la réalité et le bien-fondé.

Un moyen de faire vivre cette cohérence globale d'une ville en osmose avec la nature, l'innovation et l'art s'incarne parfaitement dans *Le Voyage à Nantes*, imaginé, développé et dirigé par Jean Blaise[1]. La « désinstitutionalisation immobilière » de la culture (« les Maisons de… »), au profit d'un fil rouge de la création artistique, se conjugue avec un cheminement urbain qui interroge le citadin et lui fait prendre conscience des espaces de la ville.

C'est cette initiative qui a permis, au fil du temps, de créer des lieux emblématiques (Les Machines de l'Ile[2]), points de ralliement dans un secteur à l'origine dévalorisé pas encore devenu l'Île de Nantes, et d'organiser un monde de l'innovation et de l'expérimentation à proximité d'une friche industrielle ressuscitée en un « Lieu Unique » multiculturel. Il est désormais le symbole de l'émergence d'un nouveau Centre à la dimension métropolitaine.

LE FORMEL AU SERVICE DU VIVANT

Et cette approche concrète par l'espace vécu permet de mieux poser la question de la forme urbanistique et immobilière que prendra la ville de demain. Pour Philippe Chiambaretta[3], l'architecture est à la croisée des chemins de toutes les autres disciplines qui décident de la réalité qu'elle devra vraiment exprimer. La rencontre de ce que les urbains font des ruptures auxquelles ils sont confrontés n'engendrera pas une forme unique selon les cultures et les individus concernés ou le positionnement spécifique dans une partie du territoire urbain. Mais l'architecture traduira désormais l'hybridité des usages, l'écosystème spécifique porteur d'une centralité propre, le partage entre des humains différents, le métabolisme qui traduit l'insertion dans le monde naturel.

À travers les exemples d'opérations qu'il nous donne, se dévoile un nouveau mode de travail en équipe,

1. Jean Blaise, directeur du *Voyage à Nantes*.
2. Les Machines de l'Ile avec leur célèbre éléphant géant articulé.
3. Philippe Chiambaretta, ingénieur-architecte, fondateur de l'agence d'architecture PCA Stream.

un décloisonnement des métiers d'investisseur, promoteur, programmateur ou maître d'œuvre, un réel retour à l'audace de l'invention collective et à la prise de risque sur l'avenir. Comme le souligne Pierre Sallenave, la ville est un organisme vivant, il faut lui laisser la possibilité de vivre, d'inventer les chantiers qui manquent, de se tromper aussi pour un temps, mais en mettant en exergue ce qui fait défaut pour que l'impossible aujourd'hui devienne possible demain.

En matière de logement, Sophie Delhay[1] montre également comment la problématique de l'évolutivité et de l'adaptabilité peut naître, non pas de la capacité technique à transformer le rigide, mais dans la mise au cœur de la programmation d'une certaine banalisation des espaces élémentaires et leur possibilité d'assemblage selon les usages voulus, dans un jeu de pleins et de vides et par l'organisation d'un cheminement ouvert entre ces espaces aux potentialités alternatives selon la nature et le comportement des habitants qui les occupent. Imaginer des formes instables capables « d'encaisser » l'instabilité d'habitants aux mœurs et à l'organisation en perpétuelle évolution, créer un logement « interprétable », « émancipatoire », mettre le couvert et disposer les choses sur la table, faire en sorte qu'un repas puisse arriver. Ainsi parle cette architecte en phase avec les évolutions que nous ont décrites ethnologues et anthropologues, mais qui puise aussi son inspiration chez Andrea Branzi[2] ou René Char[3].

Elle aussi, dans les exemples qu'elle propose, montre le changement d'usage possible des lieux, l'interface de l'intime et du collectif dans les espaces communs ou des cours partagées, l'organisation d'un parcours en rue, entre un jardin de rez-de-chaussée et une terrasse panoramique. L'immeuble d'habitat social qu'elle propose, véritable équipement urbain, met aussi l'habitat intime en relation progressive avec la ville : il est conçu avec les services de gestion future, très impliqués en amont dans l'expérience, et qui ont inventé une ingénierie d'animation en aval pour que l'ensemble vive réellement les alternatives imaginées à la conception.

C'est aussi le message de Michel Lussault sur la conception de la ville au niveau de ceux qui la vivent ; et cela passe par une refonte du processus traditionnel de planification urbaine en exprimant ses priorités au travers de la prise en compte de l'usage, et moins de la valorisation foncière.

Cela passe aussi, en matière d'habitat, par un vrai dialogue entre édiles et population pour qu'à la fois le Nimby[4] ne constitue pas la seule règle de mobilisation individuelle, que soit assurée la construction de logements au cœur des métropoles comme contrepoids à la gentrification de l'existant, que soit apprivoisée et domestiquée la question de la densité, objet de malentendu permanent entre constructeurs et habitants.

Une densité incontournable, même si à manier avec nuance selon les secteurs de la ville, et que les architectes auront à rendre acceptable grâce à la qualité de leur projet et à une pédagogie collective sur des enjeux à plus grande échelle.

Pour la présidente de la métropole nantaise, cela passe aussi par l'instauration d'un courageux et pertinent partenariat public-privé, dans lequel le pouvoir élu et son administration reconnaissent ce que le secteur privé, au travers de sa démarche de recherche et d'innovation, peut offrir à l'intérêt général. Et cela sans pour autant abandonner leurs prérogatives, à la fois dans le cap qu'ils ont à donner et la maîtrise des éléments de programmation ou de gestion qu'ils ne sauraient déléguer, car porteurs possibles d'effets d'exclusion, en particulier, du fait des mécanismes financiers mis en œuvre en aval.

Enfin, pour Johanna Rolland, la métropole constitue le bon niveau de la conduite des projets, et non la commune, en particulier pour des raisons de péréquation financière, mais surtout parce qu'elle peut rassembler une force de frappe accrue pour l'action. Cette dernière peut concerner des territoires à géographie variable, que ce soit pour un nécessaire dialogue permanent avec l'hinterland rural porteur d'enjeux pour lui-même et pour la métropole elle-même, ou dans le cadre d'un partenariat élargi avec d'autres entités urbaines, pour induire des politiques cohérentes et optimisées au profit de l'écosystème global.

Cela nécessitera, à terme, une refonte du champ d'exercice de la démocratie électorale directe qui, sans remettre en cause l'échelon communal indispensable à la proximité, tiendra mieux compte des réalités sociodémographiques nouvelles et donnera pleine légitimité à l'exercice des pouvoirs d'impulsion et de contrôle exercés par l'échelon essentiel, celui de la métropole.

DES PISTES POUR MIEUX INTERMÉDIER LE TEMPS

Mais, bien sûr, les bouleversements en cours suscitent un maximum d'interrogations au niveau du système juridique et financier : l'élévation des prix au sein des métropoles ne laisse-t-elle plus qu'aux riches la capacité d'accéder à la propriété de leur logement ? La mobilité et la priorité donnée à l'usage, autant que la corrélation entre la maison et

1. Sophie Delhay, architecte, fondatrice de l'agence Sophie Delhay Architecte.
2. Andrea Branzi, architecte et designer italien.
3. Réné Char [1917-1988], poète français.
4. Nimby : *Not In My BackYard* (« Pas dans mon arrière-cour »).

le statut de propriétaire, sont-elles compatibles avec une évolution très urbaine et l'exigence de densité ?

Le séquencement des vies multiples et l'indispensable mobilité, notamment pour des raisons de travail, continueront-ils à positionner le logement principal comme investissement préférentiel des Français ? La transmission du patrimoine, retardée par l'allongement de la durée de la vie et par la complexité liée aux familles recomposées, permettra-t-elle toujours aux nouvelles générations de disposer d'un capital suffisant pour accéder, à leur tour, au logement de leur choix ?

À ceux qui ne disposent pas de résidence secondaire, une expérience du type « maison des objets » mérite à ce titre d'être présentée : elle propose aux particuliers de conserver une partie de leurs objets non utilisés fréquemment. Elle les recueille et les fait vivre dans des expositions thématiques qui témoignent du passé et permettent à leurs propriétaires une consultation périodique afin d'un pérenniser la mémoire vivante. Le logement d'usage conservera, lui, les fonctions essentielles difficilement partageables.

Autant d'orientations que nous avons formulées pour prédire l'affaiblissement de l'accès à la propriété du logement des ménages actifs, au moins pour la résidence principale.

L'approche d'un financier, comme Xavier Lépine[1], donne un éclairage original pour offrir des solutions de rechange plus aptes, peut-être, à répondre aux aspirations et contraintes futures des urbains métropolitains, tout au moins pour assurer la diversité des réponses possibles à leurs attentes.

Sa réflexion principale porte sur l'intermédiation du temps, mission principale des banquiers, et il la réinterroge à propos de la propriété immobilière, compte tenu des nombreuses ruptures sociodémographiques. Comment faire dans les métropoles chères pour éviter d'y consacrer 50 % de ses revenus, puisque l'apport personnel constitue désormais une part très limitée du prix d'achat, puis d'acquitter en sus 25 % d'impôts ? Dès lors, ne faut-il pas se tourner vers le seul logement d'usage, y compris à des conditions avantageuses pour la retraite, au détriment du souhait de transmettre un patrimoine à ses descendants ?

Il propose deux orientations :

- la propriété à vie : à terme la propriété revient à une foncière. Cela permet d'acquitter une redevance un peu plus importante qu'un loyer sur vingt ans, puis d'être logé gratuitement ensuite (une des solutions pour la retraite) ;

- le crédit perpétuel : remboursement de seulement 50 % de l'emprunt sur vingt ans, puis ensuite intérêts sur le non-remboursé, avec possible dénouement par l'achat.

Ce sont des réponses pour ces grandes métropoles que l'on peut aussi rapprocher des mécanismes spécifiques de dissociation (foncier/bâti ou propriété/usufruit) qui autorisent à financer différemment un bien amortissable (le bâti) et un autre qui ne l'est pas (le foncier à la valeur toujours croissante sur le long terme dans les métropoles).

Cette possibilité d'offres nouvelles, tout particulièrement au sein des marchés en surchauffe, n'exclut pas la persistance des systèmes traditionnels sur des marchés plus « sages » et où la maison individuelle, produit préféré des accédants à la propriété, reste une opportunité acceptable au sein d'une urbanisation à l'étalement maîtrisé.

S'agissant du financement d'un logement « d'usage » dans un monde de mobilité, ces offres nouvelles n'excluent pas la possibilité d'achat d'un autre logement, plus patrimonial, secondaire temporairement, puis principal par exemple à la retraite, hors de tout périmètre d'exercice de l'activité professionnelle ou des évolutions familiales imprévisibles, mais plus lié à la notion de loisir, d'enracinement familial ou d'investissement affectif. Elles n'excluent pas non plus l'investissement intermédié dans l'immobilier par le biais de l'acquisition de parts de sociétés spécialisées.

Il s'agit d'innover en proposant des solutions qui facilitent l'adaptation, tant à l'évolution radicale des paradigmes économiques qu'au bouleversement des comportements sociaux, collectifs comme individuels. Cela donne aussi aux foncières un rôle sociétal autorisant à la fois l'investissement immobilier et la pratique de l'usage, et de rendre l'actif logement beaucoup plus liquide, en permettant aux institutionnels de s'y intéresser de nouveau.

1. Xavier Lépine, président du directoire du Groupe La Française.

Quelques idées forces...
pour mettre en perspective l'ensemble de ces réflexions sur l'habitat et ses espaces au sein de la ville de demain

Du local au global : la préservation des biens communs

Habiter demain, c'est à la fois trouver sa juste place dans un espace local exprimant une existence citoyenne et un espace global constitué par l'écosystème terrien qui fait de nous un humain parmi les autres, soucieux de la pérennité d'une planète menacée par l'urbanocène.

C'est donc bâtir des villes en considérant qu'elles ne constituent plus des systèmes fermés, en concurrence les uns avec les autres avec un objectif de gagner cette confrontation, mais qu'elles sont les composantes d'un système urbain ouvert et maillé, permettant une mobilité accrue, l'expression de partenariats et de complémentarités, un contrôle d'ensemble de la consommation des ressources, en particulier à travers l'élaboration d'une stratégie foncière, et une gouvernance coordonnée des objectifs de développement propres à chacune.

Au sein de grandes entités comme la France, c'est prendre acte d'un développement asymétrique et accompagner la métropolisation pour éviter l'exclusion et l'insécurité propres aux zones tendues. C'est aussi prendre en compte la dérive relative des valorisations immobilières qui posent à la fois le problème de l'obsolescence des produits et de la propriété du logement d'usage. Le développement de l'économie de partage des objets de consommation, la nécessaire préservation des biens communs et le développement d'espaces publics attractifs impliquent un réinvestissement de la rente foncière et l'expérimentation de lieux pertinents nouveaux pour répondre aux modes de vie diversifiés des urbains.

C'est aussi optimiser, dans l'écosystème territorial, l'ensemble des relations d'échanges et les flux de mobilité, ce qui implique un souci de l'économie circulaire, de l'exploitation des circuits courts, qui maximisent l'efficacité de la gestion des flux et minimisent le coût de la mobilité.

De l'inclusion citadine à l'inclusion citoyenne

La révolution numérique doit permettre, au-delà des utopies de smart cities purement technologiques, de rapprocher l'habitant des processus de décision et de gestion du quotidien. La généralisation des outils de communication individuels et « l'habitel » numérique de chacun sont désormais en mesure de faciliter le dialogue, le développement d'un urbanisme participatif et la maîtrise des flux de déplacement, c'est une des clés de l'inclusion citadine.

Mais c'est aussi poser d'emblée la question sociale du logement comme facteur d'inclusion citoyenne, en poursuivant l'objectif de qualité pour tous, en évitant concentration communautaire et stigmatisation et en privilégiant l'aide à la personne, comme un outil principal de la mixité sociale.

C'est encore permettre une plus grande mobilité au sein du logement social que l'aide à la pierre a permis de créer, à la fois pour en préserver la qualité de bien commun et en autoriser une occupation efficiente.

Car le logement métropolitain doit offrir le compromis entre deux fonctions complémentaires : insérer l'individu dans l'univers social et collectif (habitat du dehors), satisfaire le besoin de protection et d'intimité (habitat du dedans).

Il doit s'inscrire dans les nouveaux quartiers à vivre et trouver dans des tiers-lieux et l'espace public matière à développer les rapports sociaux de proximité, ainsi qu'à partager les nouveaux usages d'une société tournée vers l'expérimentation, en particulier facilitée par la communication numérique.

Des quartiers à vivre pour un habitat du dehors

Cet « habitat » du dehors doit s'accompagner d'un aménagement domestique de l'espace marchable de proximité, la foi dans la qualité de traitement de l'espace partagé des immeubles, de la transition (le seuil) entre espace d'habitat intime et espace public, l'optimisation des services disponibles à distance compatible avec les circulations douces, une nouvelle organisation de ces lieux de rencontre et d'interface avec la nature, un acheminement des flux importants dans une trame adaptée aux transports propres, prioritairement collectifs.

Le rôle de la culture et de la création apparaît, en particulier, pouvoir féconder ces lieux et exprimer un projet collectif en constituant les jalons d'un parcours recréant un certain désir de ville. Il donne aux habitants la part d'imprévu et de rêve nécessaire au bien-vivre le quotidien, et à l'expression de leurs émotions, même lorsqu'ils sont citoyens d'entités multimillionnaires anonymisantes.

C'est sûrement une nouvelle « norme » à proposer pour l'aménagement urbain, à l'instar de ce qui se pratique à Nantes, que d'imposer un coefficient de nature au sein de chaque projet, afin que percole dans l'ensemble de la ville une priorité à la qualité perçue et que se construise un véritable paysage urbain.

Un seuil pour l'habitat intime

L'espace de vie intime devra, pour sa part, tenir compte de la fin d'un « nombre » limité de catégories de ménages à satisfaire, répondant à des familles « types » aux « modes » de comportement assez homogènes. Non seulement ces types se sont démultipliés avec l'allongement de la durée de la vie et l'émergence de plusieurs séquences dans une même existence, mais ils évoluent rapidement, générant des attentes et des comportements incompatibles avec une offre stéréotypée.

En tant que logement d'usage, il perdra de l'intérêt comme objet d'investissement patrimonial et de contenant pour les objets accumulés au cours des séquences de vies antérieures. D'autres lieux immobiliers, extérieurs à la métropole bourdonnante et coûteuse, pourront en faire l'accueil, voire en préserver une appropriation individuelle, à l'instar du concept de « maison des objets » qui tend à se développer.

Rigide par nature, mais confronté à l'évolution permanente de ses occupants, ce logement devra compter sur la créativité anticipatrice des maîtres d'ouvrage et sur la sensibilité des architectes pour offrir des contenus différents à l'intérieur d'un même contenant global.

L'agrégation des espaces élémentaires devra permettre des configurations alternatives d'appartements « customisables », des usages différenciés de lieux partageables ou utilisables collectivement, l'animation de circulations, tant verticales qu'horizontales, interfaces et seuils vivants entre habitat intime et habitat citadin.

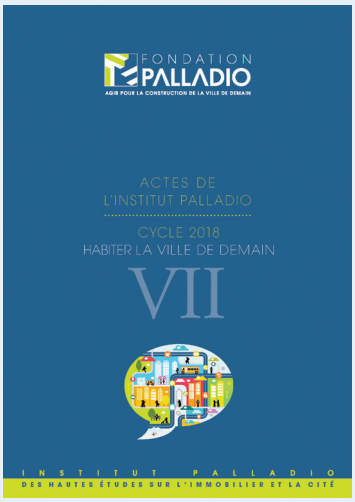
Vivre un logement d'usage ou se constituer un patrimoine

Dans un contexte de désolvabilisation potentielle lié à la cherté de l'habitat métropolitain, les habitants trouvent en contrepartie un maximum d'opportunités et de services, tant pour le travail que pour les loisirs, ou pour une activité privée en forte croissance dans le temps global de la vie. Mais cela exigera, pour le plus grand nombre, un recentrage en matière de logement sur les besoins réels auxquels celui-ci est destiné à répondre.

C'est un problème d'économie et de coût, mais aussi d'évolution des mœurs, où l'usage et la démultiplication des services liés au développement technologique entrent en concurrence avec l'appropriation du bien logement autrefois naturellement prioritaire.

À moins que de nouvelles formules juridiques viennent proposer des solutions de rechange crédibles et acceptables, telles que la dissociation du foncier et du bâti ou de la nue-propriété et de l'usufruit, l'habitat locatif est probablement appelé à constituer le mode, tant social que privé, d'occupation de son logement au sein des métropoles aux marchés tendus. Cela devrait impliquer un retour important des véhicules d'investissement intermédié dans ce type de logement, mais la propriété à vie ou le crédit perpétuel peuvent offrir des pistes intéressantes pour mieux adapter le financement à l'évolution de l'espace-temps imposé par le numérique et la mobilité.

En matière d'accession à la pleine propriété, l'établissement d'un marché de l'immobilier bâti sur la base d'une emphytéose foncière, telle que l'ont pratiquée longtemps et avec succès les Hospices de Lyon ou de Strasbourg, devrait aussi retrouver des perspectives dans les villes d'une certaine importance. Ce mode d'habiter, et son lien avec l'habitat pavillonnaire, continueront à rester une base de la production de logements neufs dans les villes plus petites ou à la périphérie de grandes agglomérations, au sein de groupements permettant d'éviter l'étalement urbain.



ISSN 1244-0442
Au numéro 55 € TTC
Abonnement (4 nos) 190 € TTC

réflexions

LA REVUE DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°87 - 1er TRIMESTRE 2019

À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

www.ieif.fr

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris
Tél. : 01 44 82 63 63
Fax : 01 44 82 63 64
info@ieif.fr