L'habitat de demain en Europe

R. Sajus et J. Moucka *

Quel logement et quel habitat demain pour l'Europe? Tel était le thème d'un colloque organisé à Athènes en Décembre 1975 par la Commission Économique pour l'Europe. « 2000 » reprend ici une partie des conclusions des deux rapporteurs, sur une prospective de l'habitat qui englobe Europe de l'Ouest et celle de l'Est.

Le rôle du logement dans la vie de l'individu, de la famille, des groupes sociaux et même de toute la société change constamment en rapport avec l'évolution de la vie. A l'époque actuelle, l'augmentation de la longévité, la réduction du temps de travail et l'abaissement de l'âge de la retraite, la formation permanente des adultes, l'utilisation des moyens mécanisés et automatisés, le développement des sources d'informations, de culture et des loisirs constituent autant d'exigences et de réalités nouvelles susceptibles de modifier la conception traditionnelle du rôle du logement.

Dans tous les pays, le développement des techniques du bâtiment a été considérable. Partout, l'industrialisation a été adoptée, et dans beaucoup de pays, la plupart des logements et des maisons sont réalisés à l'aide des techniques industrialisées.

L'évolution concomitante des besoins, des attentes, des attitudes et des comportements devrait être suivie d'une évolution de la conception des logements. Entendue à 5 ans la question « que sera le logement de demain » est simple. Il sera pour 90 % ce qu'il est aujourd'hui et pour 10 % ce qui sera construit d'ici là. Par contre, entendue à plus long terme, et c'est là que réside le problème, la réponse à la question « que sera le logement de demain » ne pourra être donnée qu'en sachant ce que seront demain la société, les hommes, les modes de vie, sous tous leurs aspects. Il semble bien sûr difficile et même présomptueux de jouer les prophètes. Néanmoins, il faut essayer de répondre, soit en dessinant des évolutions probables, soit en dégageant les faits ou les facteurs qui influenceront le logement, soit enfin en posant les questions auxquelles il n'est pas possible de répondre mais qu'il convient de garder à l'esprit.

Besoins qualitatifs à court terme

Le désaccord entre le caractère stable et rigide des constructions et les exigences variables de leurs occupants est important notamment dans le cas des logements neufs, occupés, avant tout, par de jeunes ménages. C'est ici que l'on se heurte aux changements rapides de la composition des ménages. La taille moyenne des ménages s'accroît rapidement après l'occupation initiale des logements. On assiste plus tard à une diminution de cette taille moyenne, provoquée par l'éclatement des ménages, dont le nombre alors augmente. De même, l'allongement de la durée de la vie, l'indépendance des jeunes gens réalisée plus tôt qu'auparavant, ainsi que le changement des modes de vie sont à l'origine de l'augmentation générale de la proportion de petits ménages. Ceci provoque un décalage important entre le nombre des ménages et celui des logements, ce qui se traduit par des inégalités au niveau de l'habitat et par des déménagements trop nombreux.

Une possibilité est offerte par l'édification de logements à courte longévité physique, encore qu'on n'en connaisse, semble-t-il, pas d'exemple probant.

Quant au patrimoine immobilier existant, de longue durée de vie physique, il est possible de l'adapter aux besoins variables grâce à sa modernisation (équipement technique ou autres améliorations). Ensuite, on peut envisager l'agrandissement (élasticité) des logements, la faculté d'adaptation aux changements des besoins. Selon le principe des logements élastiques, on devrait construire soit des petits logements que l'on pourrait agrandir en joignant des logements contigus, ou de grands logements facilement divisibles. Au cours de l'existence du ménage, les besoins fonctionnels de celui-ci varient suivant des facteurs individuels (âge, situation socio-professionnelle) ainsi que sociaux (développement économique, budget familial, niveau et mode de vie). Pour accroître la faculté d'adaptation du logement à ces changements, on peut envisager l'édification d'une certaine proportion de logements variables ou flexibles, c'est-à-dire de logements aux dimensions constantes, mais faciles à transformer. Il s'agira surtout des logements assez grands; toutefois, on devrait veiller à la variabilité ou flexibilité même en cas de logements plus petits (la possibilité de réunir les plus petites chambres).

Des superficies plus grandes

Parallèlement à l'élimination de la pénurie de logements et à l'accroissement du niveau de vie et de culture, on assiste également au processus d'élévation de la qualité des logements. Ce processus est naturellement plus fort là où la pénurie de logements n'est pas sensible. Les tendances à augmenter la qualité de l'habitat sont partout semblables et on peut les caractériser par l'intérêt plus grand pour le confort et l'équipement du logement, pour l'accroissement de la surface du logement ainsi que de la surface de chaque pièce, pour l'augmentation du nombre de pièces de l'habitation (en moyenne) et, de ce fait, pour l'accroissement de la proportion des logements de dimensions moyennes.

L'agrandissement de la surface, l'enrichissement de la composition et de l'équipement des logements neufs se poursuivra, car les normes hygiéniques et fonctionnelles s'accroîtront avec l'accroissement du niveau de vie et ensuite parce que certaines fonctions du logement deviendront plus essentielles (espaces de rangement, surfaces accordées aux enfants). De même les exigences subjectives pour le standard de l'habitat s'élèvent parallèlement à l'accroissement du niveau atteint. La différentiation des centres d'intérêt et des activités des membres de la famille et l'élévation des exigences en matière de qualification professionnelle devraient se

* Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées. Secrétaire permanent du Plan Construction. Ministère de l'Équipement. France. Ingénieur, Tchécoslovaquie.

réfléter dans l'agrandissement des plus petites pièces d'habitation, dans la création des pièces type « chambre - cabinet de travail ».

L'ambiance et l'environnement immédiat

La qualité du logement, l'utilisation de tout son espace et de son équipement dépendent beaucoup de sa disposition appropriée, c'est-à-dire de la répartition efficace de l'espace conformément aux besoins de son fonctionnement.
De même la qualité de l'ambiance intérieure - du micro-climat du logement - fera l'objet de soins très attentifs. L'isolation contre le bruit provenant des autres logements ou du logement même, l'assurance de l'intimité pour chaque occupant du logement et d'autres aspects sont autant de problèmes qui se posent aujourd'hui et se poseront plus encore demain aux constructeurs.
La réaction aux inconvénients des logements urbains se manifeste dans certains pays par la tendance générale à se procurer une résidence secondaire. Il s'agit surtout de rechercher un contact meilleur avec la nature, qui manque dans les logements urbains. Cependant, la résidence secondaire emprunte également certaines fonctions importantes du logement principal urbain (repos, contacts familiaux et sociaux, culture, distractions et hobbies). Mais on se heurte ici à la question de savoir si les fonctions mentionnées sont réalisées dans les logements d'une manière efficace, en accord avec le mode de vie souhaitable et avec les intérêts de toute la société. On peut chercher des alternatives propres à assurer cette efficacité de manière égale et effective pour tous.
Les équipements collectifs pour les sports, très proches des logements, ne peuvent-ils pas freiner la tendance à l'évasion vers les résidences secondaires?

L'équipement des immeubles

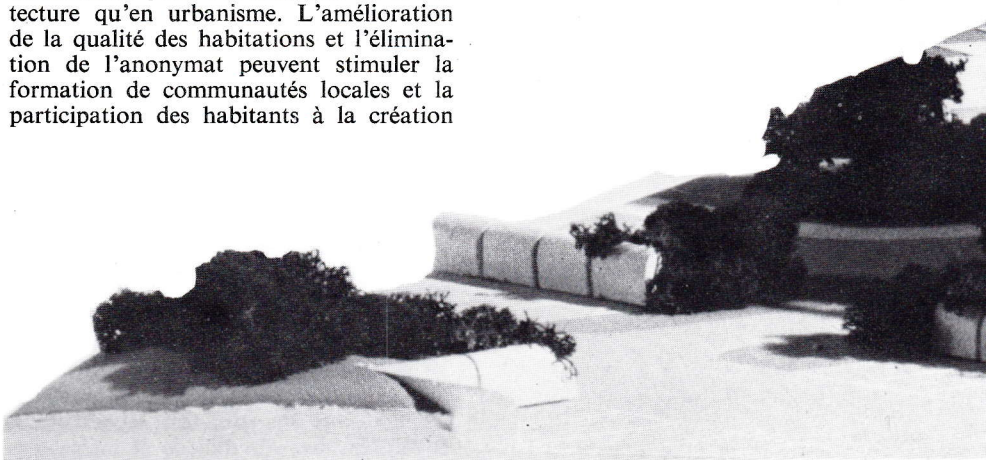
L'équipement de la maison se trouve en rapport dialectique avec l'équipement du logement - ils se complètent mutuellement et leur efficacité ainsi que le mode d'emploi sont interdépendants.
Dans l'avenir, on trouvera encore certains locaux traditionnels dans l'équipement commun des immeubles collectifs : locaux d'entrée, de dégagement, équipement technique ainsi que locaux de dépôt et buanderie. La création d'un local d'exploitation commune (au lieu des buanderies et des ateliers) destiné au bricolage, aux autoréparations et rendant possible certaines activités de loisirs, peut s'avérer utile. Il sera souhaitable de prévoir dans les immeubles collectifs des locaux destinés au développement d'activités collectives, de loisirs et d'animation sociale.

Groupe résidentiel

Les dimensions d'un groupe résidentiel sont définies par le rayon d'action des mères et des enfants - le noyau étant représenté par certain type d'équipement collectif, tel que l'école primaire, ou ailleurs l'école maternelle.
Les circulations de passage sont éliminées du groupe résidentiel, dont la disposition tient compte des relations avec le groupe plus important (l'ensemble résidentiel, ou la commune). Ce groupement a ses chances pour l'avenir, surtout si l'on s'oriente vers un accroissement de la participation de la population à la gestion et à l'amélioration de l'environnement et vers l'amélioration des relations humaines.
Au cours de la période d'après-guerre, on a assisté à l'essor de la construction de bâtiments d'habitation hauts (8 à 10 étages) et souvent même de très hauts immeubles (12 étages et plus).
L'augmentation du nombre d'étages pose des problèmes économiques : l'édification des maisons trop élevées est coûteuse; la densité de la population (rentabilisation des terrains) ne s'élève pas notablement; les frais dépensés pour l'installation des réseaux techniques ne baissent pas non plus de manière significative. Les enquêtes dévoilent en outre des problèmes sociologiques, éventuellement aussi hygiéniques, qui prennent naissance dans les maisons trop élevées (caractère anonyme de la communauté, séjour moins fréquent des enfants en plein air, etc.).
Tout à fait récemment, on retrouve une tendance au retour à des hauteurs moyennes (4-5 étages) et, dans certains pays, également une forte tendance à construire des maisons basses (2 étages au maximum).
Les maisons d'habitation et les groupes résidentiels, de même que les intérieurs des logements, forment le sens esthétique de la population. Les exigences dans ce domaine vont s'accroître. Le soutien à la création de réalisations de bonne qualité architecturale, à la diversification et à la personnalisation des bâtiments et des espaces sera déterminant pour l'avenir, tant en architecture qu'en urbanisme. L'amélioration de la qualité des habitations et l'élimination de l'anonymat peuvent stimuler la formation de communautés locales et la participation des habitants à la création de l'environnement.
Dans les ensembles collectifs, la plus grande attention devra être portée au traitement de l'espace au niveau du sol, à l'implantation à ce niveau des locaux sociaux et équipements collectifs, de petits magasins et ateliers pour artisans, etc... afin de recréer une vie et une animation sociale par la réintégration de ces activités.
Dans les groupes résidentiels, on utilisera davantage les espaces extérieurs (accroissement des temps libres). Ces espaces, comprenant les terrains de jeu pour les enfants, les zones vertes de repos, les chemins pour piétons, exigent, surtout dans le cas d'utilisation intensive des terrains, des soins attentifs tels que la protection efficace contre les bruits, l'approvisionnement en eau pour le nettoyage des espaces extérieurs et pour l'entretien des zones vertes et l'introduction de procédés modernes d'élimination des déchets, le logement des conduits des réseaux techniques dans des collecteurs « multifluides » et surtout l'assurance de la sécurité des piétons et des solutions originales pour le stationnement des véhicules. L'accroissement de la qualité des espaces extérieurs se reflétera également dans l'amélioration de l'ambiance des logements, et par là même, pourra procurer des satisfactions aux habitants qui par ailleurs sont astreints à un travail souvent pénible et à des conditions de vie épuisantes.
La mise en œuvre d'une idée moins récente - l'utilisation des toits et terrasses des bâtiments - reste jusqu'ici limitée par les problèmes techniques.

Équipements collectifs

On prêtera une attention particulière aux équipements collectifs : dans les pays socialistes, ils figurent dans le complexe de la planification générale du bâtiment selon des normes précises et obligatoires.
Le besoin d'équipements collectifs permettant de compenser, en toute saison, les activités exigeantes de travail et d'études par des activités physiques intensives, fera son apparition au niveau des groupes résidentiels. Les piscines, par exemple, peuvent accomplir cette fonction dans les groupes résidentiels assez importants.



La division fonctionnelle entre les logements et les immeubles d'un côté et les équipements collectifs de l'autre côté variera constamment.
Ainsi certaines fonctions ont été transférées à un moment donné aux installations des équipements collectifs (par exemple lessive), mais plus tard on les retrouve à nouveau dans les immeubles ou dans les logements. Les bâtiments des équipements collectifs devraient alors être réalisés avec une grande flexibilité, pour que ces installations ne restent pas inemployées en cas de changement du niveau de vie, du progrès technique ou du système social ou bien pour qu'il ne soit pas nécessaire de les reconstruire pour un autre but, ce qui sera souvent plus coûteux.

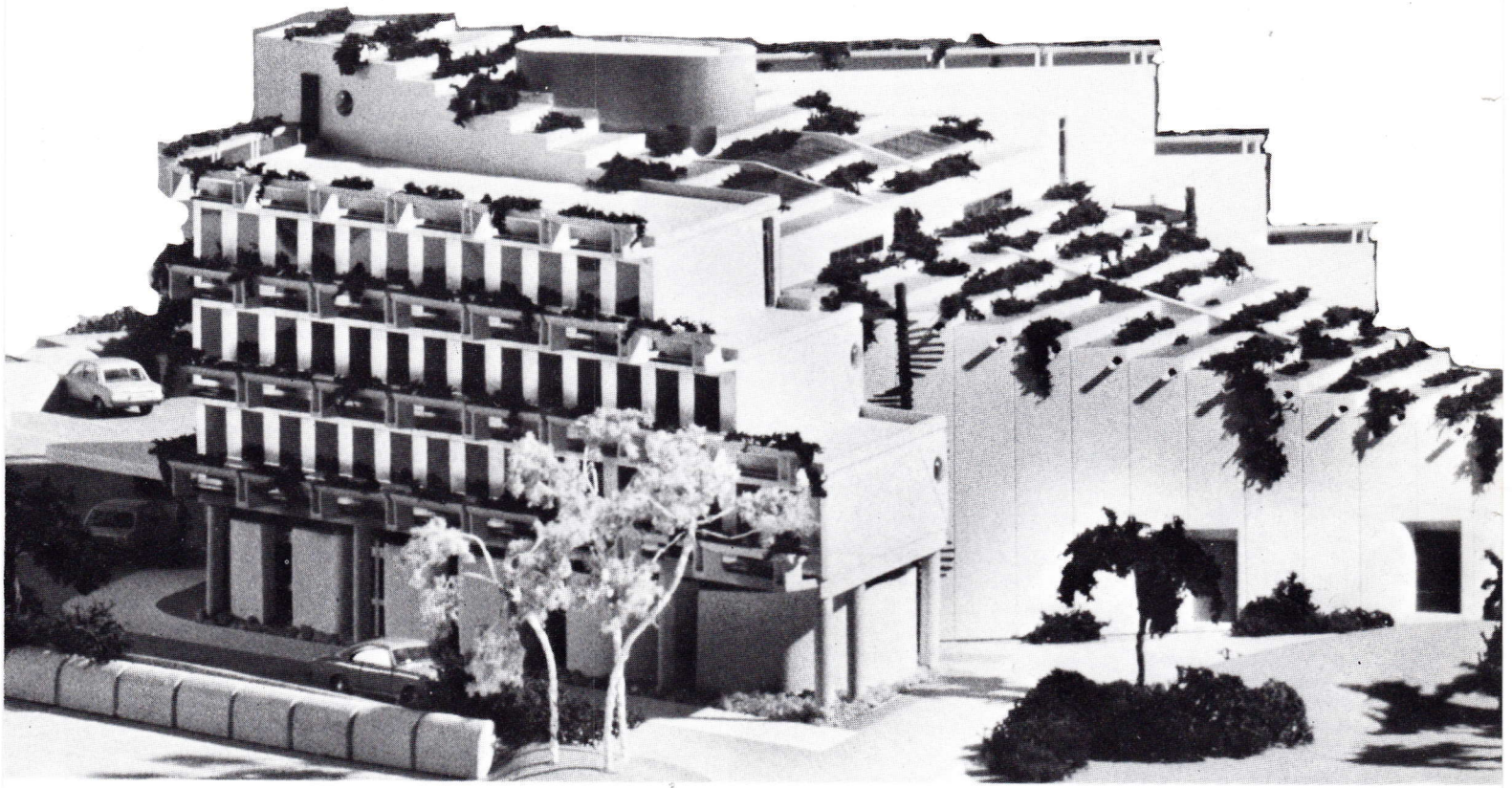
Les faits « porteurs d'avenir »

Au-delà des évolutions probables à court terme énoncées ci-avant, de nombreux faits et facteurs sociologiques et économiques nouveaux ne manqueront pas

d'avoir sur l'habitat de demain une influence déterminante.
Il est maintenant fréquent de dire que l'on ne construit pas pour les seuls premiers occupants des logements. Compte tenu de la durée de vie relativement longue de l'habitat, il n'est pas rare que des générations successives occupent la même maison, et que des vagues nombreuses de locataires se succèdent dans les mêmes logements.
Pour les usagers, il peut s'avérer intéressant, d'un point de vue économique, comme du point de vue de la meilleure adaptation du parc et des logements aux besoins et modes de vie, de pouvoir modifier la conception de l'habitat dans le temps.
L'apparition de phénomènes d'obsolescence dans certains parcs de logements ne conduit-elle pas à condamner des conceptions d'habitat et des systèmes techniques trop rigides, ne permettant pas l'adaptation aux besoins des occupants successifs?

Phénomènes de ségrégation

En 1975, l'habitat contribue dans les pays à économie de marché, avec d'autres facteurs tels que le travail, la formation, à accentuer la hiérarchisation des différentes couches sociales de la population. Les modalités d'attribution des logements sociaux, les conditions économiques et financières particulières des marchés du logement, le cloisonnement de ces divers marchés (logements sociaux, logements aidés par l'État, logements de luxe...), les prix des terrains et la spéculation foncière... constituent autant de facteurs de ségrégation par et dans l'habitat.
Dans l'hypothèse extrême où cette ségrégation est consciemment recherchée par certains et souhaitée par d'autres et notamment par les plus défavorisés ou les exclus (cas des populations étrangères), est-il possible d'envisager une politique de l'habitat basée sur la perpétuation et le renforcement de cette situation?



Maquette de la Chambre de Commerce de Flers (Calvados). Son architecte, Ionel Schein, a cherché à concevoir un projet susceptible de s'intégrer au site. La construction nouvelle se « fond » dans le paysage et la totalité de la masse bâtie est presque complètement naturalisée. La pente de la couverture (jusqu'à 15 mètres) est totalement plantée : le bâtiment devient une colline.

L'obsolescence du parc récent

L'effort fait après-guerre pour donner à chacun un logement décent, a conduit les responsables de la construction de logements à privilégier l'accroissement de productivité et à faciliter l'apparition de nouvelles technologies de masse (préfabrication notamment).
Le confort minimal que l'on croyait large à l'époque, est cependant jugé insuffisant 20 ans après sans que l'on puisse améliorer les logements correspondants dans des limites de coût raisonnables.
Aujourd'hui, on assiste à un phénomène de désaffectation des logements correspondant à cette période. Plusieurs raisons à cela : soit que le niveau de confort de l'époque paraisse aujourd'hui trop sommaire, soit que les charges d'entretien de ces immeubles deviennent trop lourdes, du fait des « maladies d'enfance » de la préfabrication.

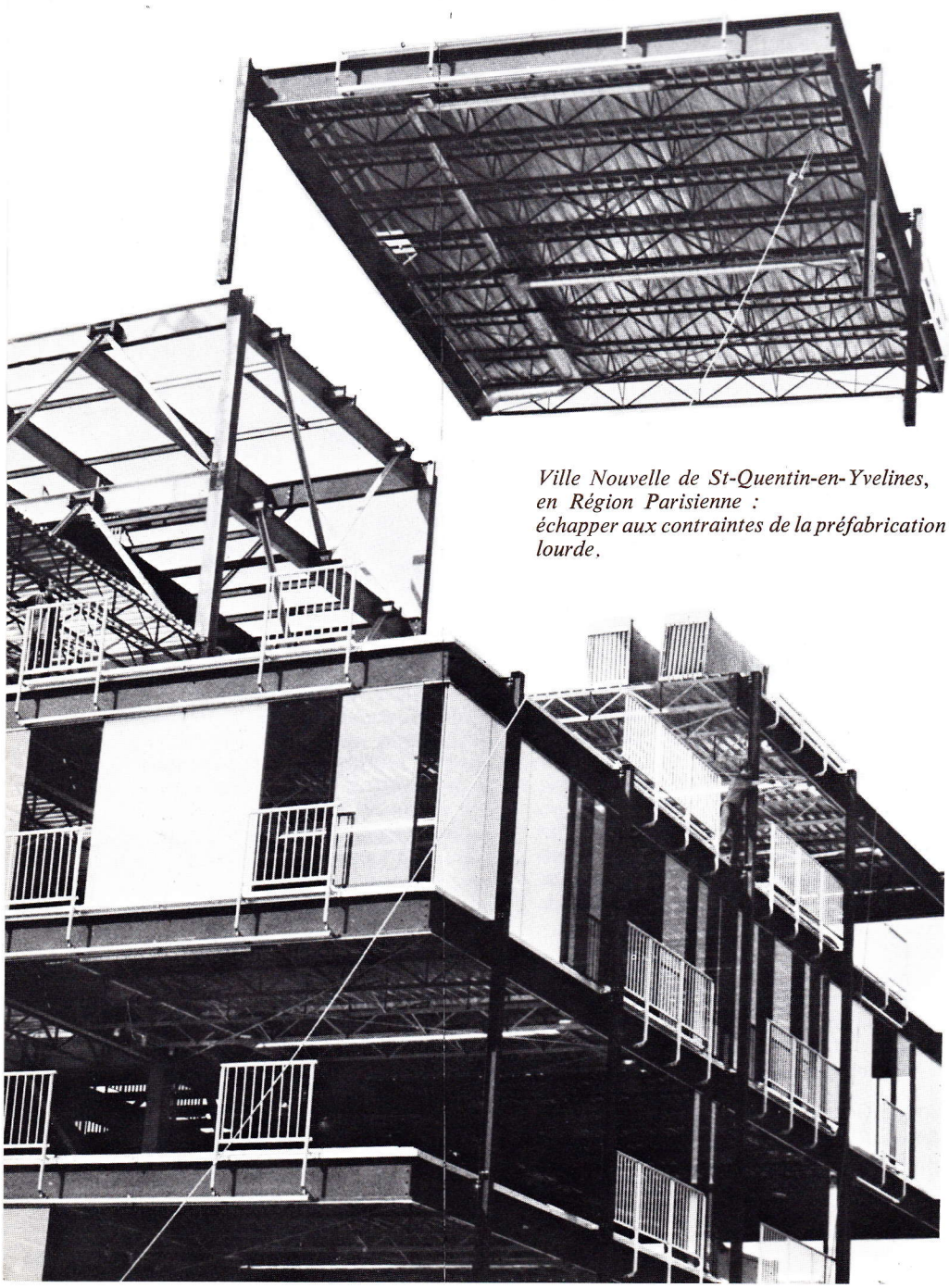
Habitat et perte d'identité

La période de reconstruction et de production de masse des logements a favorisé le développement d'urbanismes de pénurie souvent anarchiques, des zones d'habitation uniformes et d'immeubles d'une banalité architecturale évidente. Il en résulte pour les individus comme pour les groupes, un sentiment très fort de déracinement et de perte d'identité qu'aucune amélioration marginale ou partielle de confort ne peut estomper.
N'est-il pas plus important par exemple de faire porter l'effort sur la qualité des espaces bâtis et sur la diversité ou variété des architectures et des urbanismes d'une part; sur la participation des habitants à la conception et à la gestion de leur cadre de vie d'autre part - quelles que soient les difficultés d'instaurer une véritable participation - que de chercher à accroître coûte que coûte la productivité et à développer une industrie « lourde » du bâti-

ment à l'image de ce qui existe dans d'autres secteurs?
Le logement peut-il être autre chose que le lieu du repli de l'individu et de l'anéantissement de toute vie sociale et culturelle? Ne convient-il pas de repenser, avec l'utilisateur, ce que peut être une « *maison* » et un « *quartier* » dans lequel on peut se réaliser, dans lesquels on aime *habiter*?

Vers une participation?

Aujourd'hui, semblent se développer des mouvements de revendication des usagers visant le contrôle ou la maîtrise des décisions concernant l'habitat. L'utilisateur veut devenir un habitant-citoyen à part entière.
Dans certains cas, la participation des utilisateurs passe par le biais d'associations diverses (et généralement d'associations « de défense »). Dans d'autres cas, ce contrôle de la décision cherche à s'exercer de manière institutionnelle : participation de locataires aux conseils d'administration d'organismes constructeurs sociaux, participation de représentants des usagers à des groupes de réflexion auprès des administrations...
Cette maîtrise de la décision peut jouer au moment de la conception de l'habitat et influencer la sélection de techniques nouvelles permettant la participation du futur habitant.
On ne peut faire une prospective de l'habitat sans tenir compte de l'émergence dans certains pays de mouvements de refus, de contestation, voire même de violence qui se manifeste dans différents domaines (travail, modes de vie...) et de plus en plus dans l'habitat, et que la sous-estimation des mouvements de revendication mentionnés plus haut risque d'accentuer.



Ville Nouvelle de St-Quentin-en-Yvelines, en Région Parisienne : échapper aux contraintes de la préfabrication lourde.

L'avenir de la famille...

On assiste depuis quelques temps à un double mouvement d'évolution de la famille vers un noyau dur composé du seul couple de parents et d'un ou deux enfants et dans certains pays d'éclatement ou de dissociation complète de cette famille au profit de la constitution de petits groupes, plus ou moins éphémères, plus ou moins sélectifs.
La création de groupes sociaux de base (communautés, groupes spontanés, réseaux de relations spécialisés) peut induire des transformations profondes sur l'habitat et notamment sur la conception de l'habitat. Ainsi ne faut-il pas prévoir dès à présent des locaux collectifs non affectés au niveau du petit immeuble ou du petit groupe de maisons, des types d'habitat pour communautés de ménages conciliant à la fois les besoins d'intimité et de vie sociale ...? L'évolution du rôle de la femme dans la société moderne - indépendance et responsabilité accrues - ne va-t-elle pas entraîner une rupture de la conception (et de l'image) traditionnelle de la maison ou du logement? En tout état de cause, l'idée d'un habitat adapté à une famille moyenne « très stéréotypée » semble aujourd'hui révolue et difficilement soutenable pour l'avenir.

Habitat, mode de vie et modèles culturels

Y a-t-il des modes d'habiter et des types d'habitat mieux adaptés que d'autres à certains modes de vie et à certains modèles culturels? Y a-t-il une influence quelconque du type d'habitat et plus généralement du cadre de vie sur le mode de vie?
Face à une position rationaliste privilégiant l'idée d'un habitat moyen pour un homme universel, on serait tenté de répondre par l'affirmative à ces questions. Toutefois, une telle position mérite d'être nuancée, soit que l'analyse anthropologique fait apparaître qu'il n'y a pas toujours relation forte entre cadre de vie et mode de vie, soit que le déterminisme que cette position sous-tend, risque d'engendrer des effets ségrégatifs graves. D'ailleurs, la tendance actuelle au refus des modèles culturels imposés et des modes de vie stéréotypés risque de rendre vaine une approche des problèmes de l'habitat sous l'angle d'une adaptation fine des logements aux modes de vie présumés.
Le développement d'une infinité de formules intermédiaires entre l'habitat urbain et l'habitat rural, entre le logement en immeuble collectif et la maison individuelle peut être une solution à la question de l'adaptation de l'habitat au mode de vie.
Le travail conditionne l'habitat du fait de sa localisation (historiquement extension des grandes agglomérations, accompagné d'un exode rural excessif, lié au développement de la grande industrie),

du fait aussi de sa nature et des types de rémunérations correspondants.
Une tendance récente à la dissémination des unités de production dans certains pays, peut entraîner une *désurbanisation* de l'habitat, au profit du développement des petites villes et des centres ruraux.

Logements trop chers demain ?

On assiste aujourd'hui à l'apparition de plusieurs faits nouveaux, dus à l'accentuation d'écarts de revenus importants et à un développement de la pauvreté au sein même de sociétés avancées.
Peut-on encore établir aujourd'hui une prospective de l'habitat sur la seule hypothèse d'une croissance régulière de l'ensemble des revenus et des pouvoirs d'achat ? Ne faut-il pas dorénavant se préoccuper plus de cette couche non solvable de la population qui ne peut disposer d'un logement décent mais qui sera de plus en plus importante au fur et à mesure de l'élévation de ce que l'on conviendra d'appeler un logement décent.
Une telle réflexion peut avoir une influence évidente sur la nature de la politique de l'habitat à adopter (constructions neuves avec aides personnalisées, réhabilitation des parcs existants).

Techniques et matériaux nouveaux

Après le développement de la préfabrication lourde, peut-on envisager que des techniques nouvelles viennent enrichir la palette des moyens disponibles de l'industrie du bâtiment. Si oui, qu'apporteront-elles et quels objectifs permettront-elles de réaliser ?
Ainsi, la conception et la production de cellules tridimensionnelles (lourdes ou légères) apportent des avantages certains au niveau de la réduction des quantités de main-d'œuvre et de la diminution des délais de construction. Mais la rigidité des architectures composées avec ces cellules, les gaspillages de matières qu'elles occasionnent et les difficultés de transport constituent des freins non négligeables à leur développement et leur diffusion.
Les systèmes mécanos ont montré à plusieurs reprises qu'ils permettaient des gains réels sur les délais de construction et qu'ils modifiaient profondément les conditions de travail sur chantier.
L'industrialisation par composants, et surtout l'industrialisation ouverte, semble plus riche d'espérances. La bonne adaptation de ce mode d'industrialisation à des conditions de marchés difficiles, la souplesse architecturale qu'il autorise et la recherche d'une qualité bien définie et garantie qu'il implique, constituent autant de facteurs favorables au développement de l'industrialisation par composants. Toutefois, ce mode d'industrialisation n'existe pas encore, et de nombreux obstacles se dressent devant son développement et sa diffusion : établissement des normes sur les dimensions et les joints, création des structures de conception, de production et de commercialisation adaptées, organisation du marché...
D'autres techniques nouvelles peuvent voir le jour et parmi celles-ci on peut penser à de nouvelles formes d'industrialisation en œuvre (projections de béton ou de plâtre, raccordements souples...) ou *in situ*.
En ce qui concerne les matériaux, la hausse du prix des produits pétroliers peut avoir

Repenser le « quartier » : le logement peut être autre chose que l'anéantissement de toute vie sociale ou culturelle (quartier de l'Arlequin, Ville nouvelle de Grenoble-Échirolles).

comme effet l'apparition et le développement de nouveaux matériaux dont la fabrication exige moins d'énergie : il peut s'agir de matériaux minéraux élaborés de manière nouvelle (mousses d'argile ou thermomousses) ou de matériaux organiques dont certaines propriétés auront été améliorées (rigidification, résistance au feu...)
Par ailleurs, la lutte contre les gaspillages peut inciter les producteurs à recycler certains matériaux et à élaborer des matériaux à base de déchets récupérés. Elle peut aussi privilégier certains modes de production « en continu » (extrudage par exemple).

Pragmatisme et expérimentation

Que sera le logement dans 15 ans ou à la fin du siècle?
Ou peut-on retenir aujours'hui un certain nombre de points forts susceptibles de déterminer l'habitat de demain.
Le fait qu'un même logement sera occupé par des générations successives, correlé à la reconnaissance de la grande diversité des situations, devrait conduire à privilégier des solutions « souples », tant au niveau de la conception de la technique, que des modalités de financement ou d'attribution des logements.
Pour favoriser l'accroissement de la qualité de l'habitat, il est nécessaire de bien combiner les mesures techniques (entretien, réhabilitation, assainissement, construction neuve) et les mesures à prendre dans le domaine de la politique sociale de l'habitat. Il faut, en outre, perfectionner l'expression de la qualité des logements au travers des normes et standards.
Évaluer les possibilités et les conceptions prospectives, tester expérimentalement les solutions riches d'espoirs et créer les conditions pour leur application dans la construction, constitueront autant de voies pour réaliser l'objectif « construire pour l'avenir ».
La prise en compte du coût global (investissement, entretien et exploitation) doit enfin être un critère essentiel de toute politique de l'habitat : coût global pour l'usager comme coût global pour la collectivité.

S'efforcer de construire mieux

Un point fort d'une prospective de l'habitat repose sur l'idée que construire beaucoup et peu cher (du moins en investissement) aboutit à des absurdités économiques comme sociologiques : importance des charges dans les immeubles conçus « économiquement », obsolescence du parc construit après guerre...
Il faut stimuler la recherche de projets de qualité, tester expérimentalement et créer les conditions pour la mise en application de solutions originales pour les équipements collectifs destinées à améliorer la qualité de l'environnement des groupes résidentiels (procédés en continu d'élimination des déchets solides, approvisionnement en eau utile, stationnement des véhicules, croisements des passages « piétons » et « voitures », écrans contre le bruit, etc.).)
Les nouvelles constructions de logements devront être conçues et réalisées comme élément composant harmonieux de l'environnement existant. Ainsi, les interventions dans les quartiers existants doivent être programmées en respectant le développement équilibré des agglomérations et la population en place.

Un rôle actif pour l'habitant

La variété des modes de vie, des familles et des autres structures sociales de base devrait conduire à privilégier des solutions qui permettent le choix de l'habitant et qui favorisent même son intervention dans le processus de conception et de gestion du cadre bâti, encore qu'il faille nuancer cette affirmation pour tenir compte de ce que un même logement sera habité par des générations successives.
On peut alors soutenir le développement de moyens techniques :
- qui facilitent les changements d'affectation ou d'utilisation de nouvelles constructions des logements et qui s'adaptent à l'évolution des besoins de la population au cours du temps (logements élastiques, logements flexibles).
La tendance vers la participation, vers la maîtrise ou le contrôle par les habitants, des décisions qui concernent la conception et la gestion de leur cadre de vie implique bien entendu pour les gouvernements comme pour les professionnels, d'accorder moins d'importance aux réflexions sur les qualités du logement considéré comme un « produit » de consommation ou sur les performances des matériaux ou des techniques.
Pour les pays socialistes, c'est le système social qui permet de préférer la réalisation des objectifs de toute la société aux intérêts individuels qui est l'élément déterminant pour la conception de l'habitat de demain.

Soutenir l'innovation

Il sera utile de développer davantage la construction expérimentale et de tester les nouveaux matériaux et techniques avant de les utiliser en masse.
Il faudra veiller à l'avenir à lutter contre les gaspillages de toutes natures et notamment de matière et d'énergie. Dans une démarche prospective, les architectes et les ingénieurs devraient privilégier l'amélioration de la conception des produits en visant à mieux satisfaire l'usager final, au moindre coût global. Tel pourrait être l'un des objectifs majeurs de l'innovation.
Dans les pays où l'échelle des opérations ne diminue pas, il faut désormais soutenir le perfectionnement des méthodes d'élaboration des projets-types de logements, de maisons, ainsi que des méthodes de programmation des groupes résidentiels, et soutenir la construction expérimentale (évaluation, construction-modèle) destinée à vérifier les qualités des systèmes préfabriqués et leurs possibilités d'utilisation dans les opérations de grande taille.
Dans les pays où la taille des opérations diminue, l'industrialisation ouverte ou industrialisation par composants compatibles est la clef du progrès futur pour la construction neuve, tant du point de vue économique que du point de vue architectural.
La modification des structures professionnelles que cette forme d'industrialisation sous-tend, devrait également favoriser l'apparition de produits nouveaux, mieux conçus, comme le développement de technologies répondant mieux à de nouvelles contraintes (accroissement du confort, économie d'énergie).

J.M. et R.S.