QUEL HABITAT DEMAIN?

Jean-Claude Aaron*

Quel habitat aurons-nous demain ? Quelle organisation urbaine et quels types de logement verrons-nous prédominer en Europe à l'horizon 2000 ? Cette question nous intéresse tous : habitants, aménageurs, architectes et urbanistes, promoteurs immobiliers...
La revue 2000 s'est déjà fait l'écho des vues d'un architecte innovateur — Jean Renaudie — dans son numéro 40. Elle présente aujourd'hui le point de vue d'un promoteur immobilier, Jean-Claude Aaron, qui analyse de façon concrète les contraintes qui risquent de peser sur l'habitat de demain.

2000 : En Europe on a beaucoup construit. Quelle sera, selon vous, l'évolution de la production de logements ?

J.C.A. : En effet, depuis la seconde guerre mondiale une masse énorme de logements a été réalisée, souvent — il faut le reconnaître — selon des schémas très denses.

En France on peut y voir là une réaction au fait que pendant bon nombre d'années, pratiquement entre les deux guerres, il ne s'est construit que très peu de logements. Le blocage des loyers qui est intervenu a provoqué un arrêt pratiquement complet de l'investissement privé qui n'a pas trouvé pendant de longues années sa rentabilité légitime et donc n'a pas incité à construire. C'est la raison principale pour laquelle, dès 1946, le retard accumulé a provoqué cette explosion et une construction — vous me pardonnerez cette expression triviale — souvent un peu « en vrac ». Petit à petit un personnage nouveau apparut à l'horizon, puis trouva son rôle économique, sa place dans la société : le promoteur immobilier.

Avant guerre c'était le propriétaire d'un terrain à construire qui, avec l'aide d'un architecte, réalisait son immeuble. Il recherchait à la rigueur quelques partenaires financiers mais, dans la plupart des cas, assurait seul la mise de fonds nécessaire.

Il faisait construire son immeuble sans aucune connaissance particulière et bien sûr sans penser aux problèmes sociologiques, écologiques ou autres. C'est le promoteur qui, un beau jour, commença à assumer la charge de concevoir les bâtiments à construire et orchestra en quelque sorte les compétences les plus diverses des spécialistes appelés à la réalisation.

Il est évident que le souci de production massive a pu impliquer des erreurs en termes d'urbanisme ou même ce que certains ont pu considérer à juste titre comme des abus, ne serait-ce que du point de vue de l'utilisateur.

Regardons maintenant les chiffres. Nous nous trouvons devant une production partant pratiquement de zéro et qui en 25 ans a atteint plus de 500 000 logements par an. Les organismes d'H.L.M., les particuliers pour eux-mêmes, les groupes financiers et les promoteurs pour louer ou vendre, ont additionné leurs productions pour parvenir à ces nombres considérables qui, finalement, ont fait du bâtiment la première industrie du pays, impliquant en conséquence bien évidemment la mise en œuvre de moyens humains, techniques et financiers considérables.

Il a fallu ainsi pendant une longue période tenir un rythme qui a mené à la création, puis à l'amélioration d'organismes sui generis qui doivent traiter de l'urbanisme, de l'architecture, de la technique, de finance, commerce, distribution, entretien, gestion, administration, droit, fiscalité, etc.

C'est dire que ce que l'on peut qualifier d'aventure devenue épopée par l'enthousiasme suscité par cette tâche, fut une chose passionnante.

Parallèlement, consciente de ses droits mais également de ses devoirs, ce qui est devenu une profession suscita la rédaction de lois, l'éclosion d'une réglementation de nature à protéger et rassurer les utilisateurs.

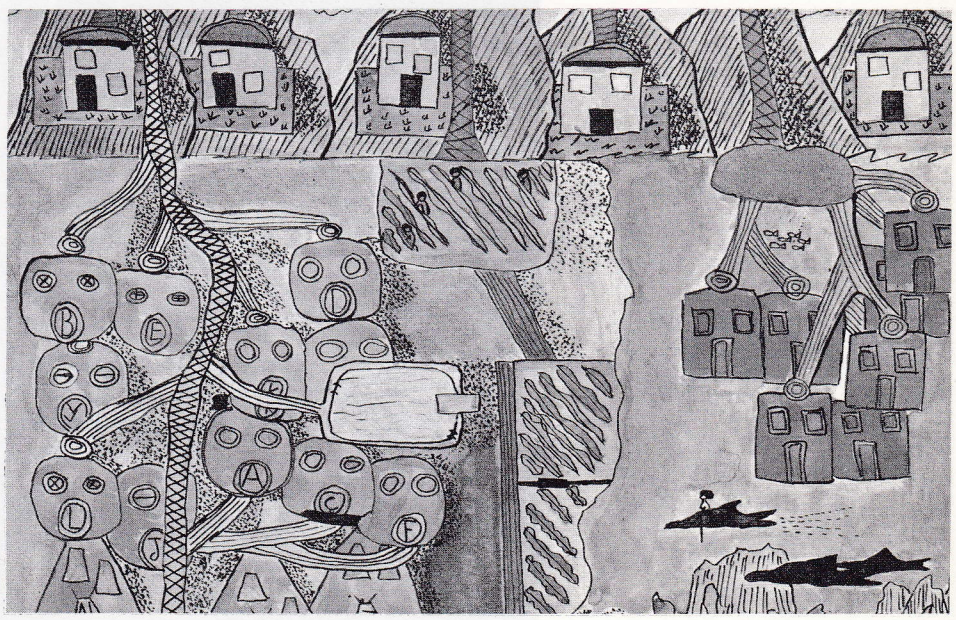
Le tout s'est en fait réalisé sur une période de l'ordre de 20 ans constituée de cycles de prospérité ou de crises : une des grandes difficultés rencontrées en effet provient de ce que le cycle de la construction s'étale, entre la conception et la fin de « l'opération », sur une période qui varie de 4 à 10 ans alors que le cycle de la crise ou de la prospérité fut au cours de cette période de l'ordre de 4 ou 5 ans. Soyons plus clair : un projet conçu en période de prospérité peut aboutir en période de récession, impliquant de ce fait des secousses qui parfois ont été catastrophiques.

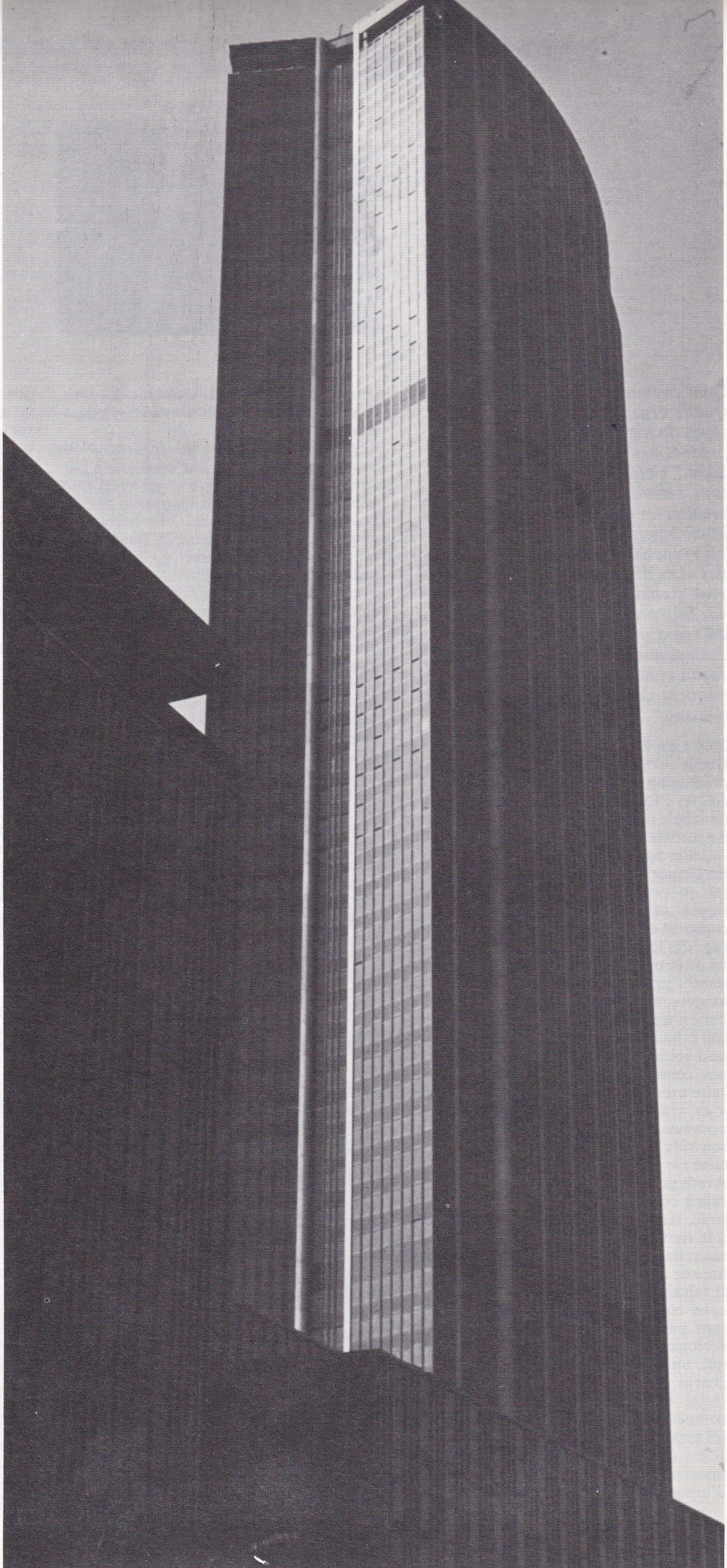
La France a donc produit une masse de logements que l'on considère dans l'ensemble comme plutôt bien réalisés. Il serait malhonnête de dire que dans une telle production tout soit réussi ! Il y a des exemples d'immeubles barres trop longs et inesthétiques, de tours de bureaux mal situées, d'immeubles cubes que l'on trouve trop souvent, que ce soit à Nîmes ou à Roubaix. Il est certain qu'il eut souvent été préférable de rechercher une production plus affinée et de faire en sorte que cet urbanisme moderne épouse mieux l'environnement local. Mais il est certain aussi que dans une telle hâte il était inévitable que des erreurs soient commises.

Aujourd'hui, dans une réaction naturelle de retour en arrière, la tendance veut que l'on abandonne les grands ensembles au profit de l'habitat plus individualisé. Les maisons isolées représentaient dans le passé 10, 15 % du total construit. De nos jours elles

(*) Président de l'Union Internationale Immobilière (UII). Interview de Gritti Haumont.

Habitat individuel contre habitat collectif : dessin d'enfant (concours UAP-Vie, sur la France de l'an 2000)





se taillent une part importante de la production immobilière de l'ordre de 60 %.
L'agrément retrouvé constitue cependant pour la collectivité un poids considérable car la maison individuelle mène, en termes de réseaux de voiries et autres, à un coût évidemment sans commune mesure avec celui qu'implique l'habitat collectif.

2000 : Quelle forme d'habitat l'avenir nous réserve-t-il ?

J.C.A. : Comment donc définir l'avenir ? L'influence de la prise en compte des problèmes d'environnement, du mouvement écologiste sur la production de logements, me paraît quant à moi déterminante. Les besoins immédiats étant généralement satisfaits, il s'agit maintenant de construire pour renouveler le parc immobilier. Le futur acquéreur a bien sûr d'autres exigences et d'autres désirs que ceux exprimés il y a 20 ans. Il n'est plus prêt à accepter un certain nombre d'inconvénients et de nuisances. C'est une tendance pour moi irréversible. Le besoin d'isolement de l'être humain s'accentue, il cherche à protéger, si ce n'est retrouver, une intimité naturelle et se défend dans toute la mesure où il le peut contre toutes les nuisances qui accompagnent le développement prodigieux des villes.
Il est incontestable que l'habitat de demain devra tenir compte de ces facteurs sociaux et écologiques. Mais qui dit habitat, dit aussi coût de réalisation, et je crains, à tort ou à raison, que les moyens de chacun tendent à diminuer dans l'avenir dans la mesure où la pression fiscale aura tendance à s'exercer de plus en plus fortement dans les pays occidentaux. Pourquoi cela ? Les raisons à mes yeux en sont relativement simples. Pour les États, le besoin de sécurité de leurs habitants est de plus en plus croissant, sécurité en matière d'emploi, sécurité dans le maintien de la santé, sécurité au cours de la vieillesse, sans parler des sécurités en termes d'éducation. Tout cela coûte cher.
Dans le même temps, tout conduit à penser que la croissance des revenus dans les années à venir sera plus lente que durant les dix ou vingt dernières années et cela pour toutes les raisons que nous connaissons, notamment l'obligation dans laquelle se trouvent et se trouveront les pays occidentaux de freiner la tendance naturelle à l'inflation, due notamment à la hausse du coût de l'énergie.
Ce qui en un mot veut dire que la part laissée à l'habitat risque d'être moins importante dans l'avenir que dans un passé récent. De tels impératifs conduiront à mon sens à un habitat différent de celui du passé. Les contraintes en matière de confort ou d'isolement de la cellule familiale seront respectées dans toute la mesure du possible, mais il faut que ce soit dans des conditions de prix abordables.
Quelle solution ? Bien que le désir s'affirme de plus en plus vers la maison individuelle, dont le coût, nous le savons, en termes de terrain et de viabilité est et demeurera élevé, je pense qu'une recherche dirigée vers de petits immeubles de six étages, dont les plans permettraient à chaque famille de s'isoler, avec éventuellement des terrasses-jardins ou des recoins qui ménageraient un espace plus individualisé, pourrait mener à des bâtiments d'un coût raisonnable et accessible à la grande masse. L'idée serait en fait de parvenir à procurer une impression de vie en maison individuelle, tout en situant l'habitat au sein d'un immeuble collectif.
Mais peut-être est-ce de ma part rêver que d'exprimer un tel vœu ?

2000 : Ce mélange d'habitat collectif-individuel signifie qu'il faudra rechercher d'autres solutions architecturales. Quel rôle l'innovation va-t-elle jouer dans ce domaine ?

J.C.A. : Il nous faudra donc produire des logements de qualité croissante, ceci avec des moyens financiers en diminution relative, étant donné la raréfaction des ressources. Nous devrons donc de plus en plus faire appel à l'innovation architecturale, tant en ce qui concerne l'aménagement extérieur et intérieur que les innovations techniques dans la construction proprement dite.
Cette recherche d'innovation trouvera d'autant plus sa justification qu'il se produira à mon avis une très nette évolution dans les modifications des futurs habitats. La notion de logement, bien patrimonial, devra s'estomper et faire place à une attitude plus « à l'américaine » qui considère le logement comme un bien de consommation, comme l'est l'automobile par exemple. C'est avec prudence que j'avance cette idée, car nous possédons aujourd'hui peu d'indices sur la progression de cet état d'esprit en Europe. Mais j'ai réellement le sentiment que c'est dans cette direction que l'optique des Français évolue. Il ne s'agira plus de mettre l'accent sur la solidité d'un bâtiment, ou sa construction en pierres de taille, mais beaucoup plus sur ses qualités d'isolation phonique ou thermique, qui privilégieront le confort et non la protection d'un patrimoine.
Tout, hors la maison, voit aujourd'hui cette prédiction se réaliser. Du temps de mes parents, une voiture automobile devait durer dix ans. Aujourd'hui on en change tous les trois ans et ces voitures sont conçues en fonction de cette durée d'utilisation. C'est une tendance que je souhaite voir se préciser, car le promoteur que je suis sera alors mieux à même de satisfaire les besoins des utilisateurs en s'attachant plus aux qualités intrinsèques du produit qu'à sa carrosserie, je dirais sa devanture.

2000 : En termes de zones d'habitat, va-t-on, à votre avis, vers un développement de périphéries nouvelles ou de villes nouvelles ?

J.C.A. : On va plutôt vers des villes satellites que vers la création de banlieues nouvelles, ou plus exactement vers des couronnes de villes autour de centres importants. L'expérience actuelle, en matière de villes nouvelles, n'apparaît pas encore une réussite. Mais dans dix ans, nous n'aurons d'autre alternative que de les réussir. La prolifération anarchique d'urbanisations nouvelles doit faire place à des nébuleuses bien organisées, séparées du noyau central par de larges espaces aérés et reliées à lui par des moyens de communications ultra-rapides. Rapidité moins due à leur puissance qu'à la fluidité accrue du trafic. Je crois donc au développement de villes nouvelles à l'écart des métropoles : celles qui existent actuellement ont déjà marqué un progrès et pour autant que les problèmes d'emploi sur place se trouveront résolus, cette solution est à mon sens l'une des plus satisfaisantes pour l'avenir.

J.C. A.

Des tours désormais réservées aux bureaux et aux services.

Envisager d'autres solutions que la maison individuelle, chères pour la collectivité ▼