



La qualité de l'habitat, condition environnementale du bien-être et du mieux vivre ensemble

Dominique Allaume-Bobe

2017-10
NOR : CESL1100010X
Mardi 25 avril 2017

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mandature 2015-2020 – Séance du mardi 11 avril 2017

LA QUALITÉ DE L'HABITAT, CONDITION ENVIRONNEMENTALE DU BIEN-ÊTRE ET DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Avis du Conseil économique, social et environnemental
sur le rapport présenté par

Mme Dominique Allaume-Bobe, rapporteure

au nom de la
section de l'environnement

Question dont le Conseil économique, social et environnemental a été saisi par décision de son bureau en date du 15 juin 2016 en application de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-1360 du 29 décembre 1958 modifiée portant loi organique relative au Conseil économique, social et environnemental. Le bureau a confié à la section de l'environnement la préparation d'un avis intitulé : *La qualité de l'habitat, condition environnementale du bien-être et du mieux vivre ensemble*. La section de l'environnement présidée par Mme Anne-Marie Ducroux, a désigné Mme Dominique Allaume-Bobe comme rapporteure.

Introduction	12
<i>CHAPITRE 1. LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS L'HABITAT AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE DES HABITANT.E.S ET DU VIVRE ENSEMBLE</i>	13
I. RÉPONDRE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE GLOBAL DANS L'HABITAT	13
A. Proposition n° 1 : augmenter les moyens en mobilisant la contribution climat énergie (CCE)	13
B. Proposition n° 2 : accentuer la rénovation dans l'ancien par la pédagogie et la sensibilisation	14
C. Proposition n° 3 : atteindre les objectifs fixés dans la LTECV en augmentant l'efficacité globale des travaux et en complétant les indicateurs de qualité	15
D. Proposition n° 4 : mobiliser la végétation en ville au profit du climat	16
II. INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'URBANISME ET LE BÂTIMENT	16
A. Proposition n° 5 : rehausser l'enjeu biodiversité dans l'habitat et préserver le lien humain-nature, pour le bien-être des habitant.e.s	16
B. Proposition n° 6 : développer les espaces verts	18
C. Proposition n° 7 : organiser en ville la cohabitation des animaux domestiques, de la biodiversité et des habitant.e.s	18
III. FACILITER LES MOBILITÉS ACTIVES	19
A. Proposition n° 8 : mieux intégrer les mobilités actives dans les documents d'urbanisme	19
B. Proposition n° 9 : concevoir un habitat accueillant pour toutes les mobilités	20
C. Proposition n° 10 : développer covoiturage, auto partage et transport à la demande	21
D. Proposition n° 11 : ouvrir des espaces propices au télétravail et mieux concilier les temps	22

IV. IDENTIFIER ET PRÉVENIR LES POLLUTIONS	23
A. Proposition n° 12 : améliorer la connaissance des enjeux de santé environnementale dans l'habitat	23
B. Proposition n° 13 : veiller à l'exactitude des étiquetages et allégations environnementales	24
V. PRÉVOIR ET ORGANISER LA RÉSILIENCE	24
A. Proposition n° 14 : anticiper la résilience dans tous les projets urbains	24
B. Proposition n° 15 : combiner résilience environnementale et sociale Outre-mer	25
 <i>CHAPITRE 2. LA BONNE GOUVERNANCE DE L'HABITAT GAGE DU BIEN-ÊTRE DES HABITANT.E.S</i>	 28
I. DÉVELOPPER LE RÔLE ET LA RESPONSABILITÉ DES HABITANT.E.S	28
A. Proposition n° 16 : développer les projets d'habitat participatif et s'inspirer de leur dynamique	28
B. Proposition n° 17 : donner une impulsion nouvelle aux jardins collectifs	29
C. Proposition n° 18 : « faire pousser une ville comestible »	30
II. DÉVELOPPER LES SERVICES PUBLICS ET AU PUBLIC EN ASSOCIANT TOUS.TES LES ACTEUR.RICE.S NÉCESSAIRES À UNE VIE QUOTIDIENNE DE QUALITÉ DANS L'HABITAT	31
A. Proposition n° 19 : développer les services publics et au public en particulier en milieu rural	31
B. Proposition n° 20 : retrouver un équilibre entre les différents modes de commerce, moteur essentiel du « vivre ensemble »	33
C. Proposition n° 21 : développer des contrats à impact social-environnemental	34
III. PENSER L'HABITAT DU FUTUR : HABITER AUTREMENT EN VILLE ET EN MILIEU RURAL	34
A. Proposition n° 22 : habiter autrement en s'adaptant aux enjeux de la transition écologique	34
B. Proposition n° 23 : développer les référentiels de l'habitat de demain	36

C. Proposition n° 24 : lutter contre les inégalités femmes-hommes dans l'espace urbain	37
D. Proposition n° 25 : améliorer les relations intergénérationnelles dans l'habitat et le bien-être des personnes âgées dans leur logement	38
E. Proposition n° 26 : améliorer la formation des professionnel.le.s	39
F. Proposition n° 27 : associer les habitant.e.s aux projets d'urbanisme et d'habitat	40
Conclusion	42
DÉCLARATIONS DES GROUPES	44
SCRUTIN	64
RAPPORT	68
Introduction	68
CHAPITRE 1. HABITAT ET LOGEMENT	70
I. HABITAT ET LOGEMENT : UN CHAMP LEXICAL PARTAGÉ, UN PÉRIMÈTRE ET DES OBJETS DISTINCTS MAIS COMPLÉMENTAIRES	70
A. « Habitat » : un terme récent, une histoire plusieurs fois millénaire	70
B. Le logement, dimension primordiale de l'habitat	72
C. Politiques publiques de l'habitat et politiques publiques du logement, une communauté d'intérêts	73
II. LA QUALITÉ DANS L'HABITAT ET LE LOGEMENT : UN SOUCI CONSTANT D'AMÉLIORATION	76
A. Urbanisme et habitat : des aller et retour incessants de la théorie à la pratique	76
1. L'émergence d'une discipline autonome	76
2. Un essai de typologie des modèles urbains récents	77
B. L'émergence de l'enjeu environnemental dans l'habitat	80
1. L'environnement au sens de « cadre de vie »	80
2. L'environnement au sens « d'environnement naturel », de la biosphère au jardin public	85
C. Un enrichissement de la réflexion architecturale et urbanistique par les sciences humaines et sociales	92
1. Un habitat de qualité, constituant essentiel de la qualité de vie	92

2. Une perception différente des enjeux environnementaux au regard de l'exigence de qualité	95
CHAPITRE 3. FORMES, ACTEUR.RICE.S, OUTILS DE LA QUALITÉ DE L'HABITAT	98
I. LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN MARCHÉ DANS L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME, DU LOGEMENT AU QUARTIER	98
A. L'habitat s'adapte aux besoins et aux demandes sociales	98
1. Besoin de santé et de bien-être	99
2. Qualité d'usage, besoin d'intimité et de sécurité	101
3. Les attentes des habitant.e.s évoluent en reflétant transformations et contradictions de la société	104
B. L'habitat tente de répondre aux défis de l'environnement urbain et périurbain	108
1. Trois défis pour les politiques publiques : la mixité sociale, la lutte contre l'étalement urbain, la mobilité durable	108
2. De nouvelles ambitions dans le cadre de la transition écologique	112
II. UNE MULTITUDE D'ACTEUR.RICE.S DE L'HABITAT DURABLE, MAIS UN.E SEUL.E HABITANT.E	115
A. Un secteur et des acteur.rice.s du logement et de l'urbanisme nombreux.ses et organisé.e.s en réseaux	115
B. Un.e habitant.e dont le rôle et la participation demeurent marginaux	118
III. DES OUTILS DE RÉFÉRENCE QUI DONNENT LA PRIORITÉ AUX OBJECTIFS MACROÉCONOMIQUES ET QUANTITATIFS	120
A. Des outils créés pour la production de masse mais peu adaptés au qualitatif	120
B. Une réinvention des outils de l'habitat qui mobilise l'habitant.e	122

ANNEXES

126

N° 1 Composition de la section de l'environnement	126
N° 2 Liste des personnalités entendues en audition et en entretiens	128
N° 3 Kate Raworth, le concept du « Donut », Oxfam, un espace sûr et juste permettant à l'humanité de prospérer	129
N° 4 Références bibliographiques	130
N° 5 Liste des sigles	131
N° 6 Notes de fin de document	133
N° 7 Table des illustrations	134



Avis

présenté au nom de la section de l'environnement

L'ensemble du projet d'avis a été adopté au scrutin public
par 164 voix et 1 abstention.

LA QUALITÉ DE L'HABITAT, CONDITION ENVIRONNEMENTALE DU BIEN-ÊTRE ET DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Dominique Allaume-Bobe



Synthèse de l'avis

L'habitat est « *l'aire dans laquelle vit une population* ». Il se compose de plusieurs espaces de vie : logements (immeubles ou maisons), quartier, ville ou commune rurale reliés entre eux, ainsi que d'un ensemble de services publics et au public qui permettent à chacun.e, selon son âge et son statut social, de vivre au quotidien.

La qualité de l'habitat a un impact avéré sur la qualité de vie et le bien-être de la population concernée, le contenant (bâtiments...) et le contenu (personne, famille, groupes humains...) sont indissociables.

Le Conseil économique, social et environnemental (CESE) s'attache à prendre en compte les enjeux essentiels de la transition écologique pour l'habitat, dont le changement climatique et la biodiversité, en tant qu'ils sont porteurs de solutions innovantes. Considérant l'importance du lien entre environnement, habitat, vivre ensemble et bien-être des habitant.e.s, l'avis cherche à promouvoir une nouvelle gouvernance de l'habitat dans laquelle les habitant.e.s doivent être tout particulièrement parties prenantes.

Répondre aux enjeux du changement climatique global dans l'habitat

- **Accélérer la trajectoire de la composante carbone de la TICPE dès 2018 permettrait d'obtenir des recettes supplémentaires. Elles pourraient servir d'une part à doubler le montant du chèque-énergie et d'autre part à abonder d'1 à 1,5 milliard d'euros les programmes de l'ANAH pour la rénovation thermique de l'habitat.**
- **L'utilisation de ces ressources supplémentaires devrait être concentrée sur la rénovation globale, en vue d'atteindre les objectifs fixés pour 2025 et 2050 par la LTECV.**
- **Le rôle et les impacts des différents types de végétation (toitures végétalisées, espaces plantés) sur la consommation d'énergie et les températures dans les espaces urbains devraient être mesurés et documentés, afin d'aider à la décision d'aménagement et en appui de l'ingénierie des projets.**

Intégrer la biodiversité dans l'urbanisme et le bâtiment

- **La préservation et le développement de la biodiversité en ville doivent s'appuyer sur le rôle de la nature comme élément majeur du bien-être humain et comme source d'inspiration pour de nouvelles solutions.**
- **Les projets de ville durable doivent intégrer systématiquement une réflexion sur la nature en tant qu'élément de bien-être des habitant.e.s. Toute opération significative sur l'habitat (requalification urbaine, programme immobilier neuf...) devrait comprendre un inventaire de la nature existante et des mesures de protection.**
- **En zone urbaine, la reconstitution du lien humain-nature, souvent rompu, devrait être le fil rouge de la création des espaces verts ou de leur remise en valeur, l'objectif à atteindre étant leur augmentation en volume, en qualité et leur accessibilité à tous.**

Faciliter les mobilités actives

- Les enjeux de mobilité ayant un impact sur la santé et/ou une dimension sociale doivent être mieux pris en compte dans les projets avec une logique multi modale. Les femmes en particulier ont des besoins de mobilité différents. Ces différences doivent également être intégrées dans la conception de l'espace public. Les mobilités actives doivent être davantage prises en compte dans les PLU et PLUi.
- La logique des aménagements urbains doit s'inverser et suivre une approche globale. En complément d'une politique de réhabilitation des centres-villes et centres-bourgs, elle doit donner la priorité à ceux qui utilisent les modes de déplacement les plus économiques comme la marche et le vélo.
- Un meilleur usage sur le plan du lien social des véhicules automobiles privés par les habitant.e.s, doit se développer grâce au covoiturage et à l'auto-partage.
- Le télétravail peut contribuer à limiter l'impact des mobilités pendulaires sur l'environnement et l'être humain. Il peut apporter du bien-être aux habitant.e.s en même temps qu'un gain d'activités dans certaines communes. Les collectivités territoriales devraient être incitées à mettre à disposition des entreprises des espaces de télétravail partagés dans un cadre de responsabilité à clarifier.
- La mise en place de « bureaux des temps » par les collectivités territoriales ou intercommunalités est souhaitable. Les questions d'articulation du temps personnel, familial, professionnel, social et civique devraient en particulier être systématiquement abordées et traitées eu égard aux différences entre les temps des femmes et les temps des hommes.

Identifier et prévenir les pollutions

- La connaissance des nouveaux agents source de pollutions et des types d'exposition doit être améliorée. La construction d'indicateurs d'exposition globale et de programmes de bio-surveillance est une priorité.
- Les questions de santé environnementale devraient être mieux prises en compte dans l'élaboration des projets, par la réalisation d'études d'impact ciblées à l'échelle des quartiers.

Prévoir et organiser la résilience

- Dans les projets relatifs à l'habitat, la résilience est une forme particulière de préparation au risque, elle doit être pensée différemment selon qu'elle s'applique au contexte urbain existant ou qu'elle est conçue au stade initial d'un projet.
- L'imprévisibilité et l'intensité des événements climatiques vont s'accroître. Politiques d'adaptation et capacités de résilience se complètent. Elles supposent a minima de prévoir des modalités de fonctionnement dégradé par quartier en cas de catastrophes et de réfléchir à comment assurer et faire accepter un fonctionnement minimal, même dégradé de l'habitat.

Synthèse de l'avis

Développer le rôle et la responsabilité des habitant.e.s

- Les collectivités territoriales doivent être encouragées à soutenir l'habitat participatif. L'État doit poursuivre ses efforts pour faciliter l'accès au crédit pour ce type d'opérations.
- Une nouvelle impulsion doit être donnée à la politique de création de jardins collectifs, qu'il s'agisse des jardins familiaux, partagés... Leur statut juridique devrait être consolidé en tenant compte de leurs différences d'objectifs.
- Le développement avec le soutien et l'accompagnement des services municipaux, de différentes formes de micro-agriculture urbaine comme le mouvement des « Incroyables comestibles », est souhaitable. Il doit s'effectuer dans un but pédagogique contribuant à l'esprit de l'économie collaborative.

Développer les services publics et au public en associant tous les acteurs nécessaires à une vie quotidienne de qualité dans l'habitat

- Dans le domaine de la santé et afin de lutter contre les déserts médicaux, le CESE préconise une politique active favorisant l'installation dans des zones fragiles ou déficitaires et d'aide au développement, des regroupements de professions de santé sous toutes leurs formes.
- Il convient d'élaborer un schéma de développement commercial prenant en compte les différentes strates urbaines (métropole, centre-bourg, espace rural) permettant de satisfaire en proximité les besoins essentiels, notamment en termes alimentaire et de services aux particuliers, de l'ensemble des habitant.e.s.
- Il convient de tout faire pour éviter la disparition du dernier commerce en implantant des espaces mutualisés comme les points multiservices (PMS) par exemple. Quand cette solution de commerce physique n'est plus envisageable, une bonne couverture internet des zones concernées et la mise en place de services de livraison adaptés doivent accompagner le développement des sites mutualisés territoriaux.
- Après réalisation des premières évaluations des Contrats à impact social et au vu du bilan qui en sera tiré, la réalisation d'actions permettant de valoriser l'environnement pourrait faire l'objet d'un appel à projets. Au terme d'expérimentations positives, le dispositif pourrait bénéficier à d'autres actions qui contribueraient à démontrer l'utilité d'un CISE, E pour « environnemental ».

Penser l'habitat du futur : habiter autrement en ville et en milieu rural

- Des « chartes de l'habitant.e », qui veulent susciter l'engagement actif et font appel à la responsabilité de l'habitant.e, se développent sur la base d'une adhésion volontaire. Dans l'ancien, après une rénovation importante, les

nouveaux.elles occupant.e.s pourraient se voir proposer un tel document qui les sensibiliserait et les inciterait à adopter de nouveaux comportements.

- La consommation énergétique et le bilan carbone sont deux objectifs souvent contradictoires en termes de construction, ils coexisteront pourtant au sein de la future réglementation bâtiment responsable. Réaliser une étude analytique de bâtiments récents hautement performants permettrait de disposer d'une première approche des arbitrages à opérer, des seuils optimaux à envisager pour déterminer le meilleur compromis entre les deux objectifs.
- Le CESE souhaite voir facilitée et encouragée l'utilisation des référentiels liés aux nouveaux quartiers (comme la démarche ÉcoQuartiers) dont la réalisation s'intègre dans le cadre des objectifs de la transition écologique. Il souhaite que ceux-ci soient évalués de manière indépendante, par rapport à leurs objectifs.
- De plus en plus de collectivités s'efforcent de mieux prendre en compte les questions de genre dans l'habitat et l'urbanisme. Développer des approches sexuées dans les études, penser à interroger les femmes sur leurs attentes dans la conception des équipements, faciliter l'accessibilité, améliorer et sécuriser la mobilité des femmes, renforcer leur légitimité dans la ville en assurant leur présence symbolique dans l'espace public (noms des rues), sont des actions concrètes pour l'égalité femmes/hommes.
- Les maîtres d'ouvrage, les urbanistes et les architectes doivent à la fois mieux intégrer les mutations écologiques, numériques, économiques et préserver l'esthétique et la qualité architecturale, gages de bien-être. Ils doivent inciter ceux.celles d'entre eux.elles qui n'intégreraient pas spontanément ces dimensions à le faire dans leurs projets.
- Urbanistes et architectes doivent être sensibilisé.e.s au lien environnement-santé et aux pathologies liées au logement, par une rénovation des programmes et des diplômes et le renforcement de la formation continue.
- Une « Charte de la participation du public », proposée à l'adhésion volontaire des maîtres d'ouvrage, a été élaborée par le ministère de l'Environnement. Le ministère du Logement pourrait attirer l'attention des aménageur.e.s sur l'existence de cette charte qui pourrait sous une forme éventuellement adaptée, aider à répondre au défi de la participation des habitant.e.s et de leur appropriation des enjeux environnementaux de l'habitat.

Introduction

Le dictionnaire Larousse définit l'habitat comme « *l'aire dans laquelle vit une population* ». Il se compose de plusieurs espaces de vie : logements (immeubles ou maisons), quartier, ville ou commune rurale, reliés entre eux par des voies de circulation et différents modes de déplacement, ainsi que d'un ensemble de services publics et au public qui permettent à chacun.e, selon son âge et son statut social, de vivre au quotidien.

La qualité de l'habitat a un impact avéré sur la qualité de vie et le bien-être de la population concernée, le contenant (bâtiments...) et le contenu (personne, famille, groupes humains...) sont indissociables.

Le logement est un local, un appartement, une maison où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter, se retrouver, en particulier pour se reposer, se cultiver, manger, dormir et vivre en privé. Mais il est aussi dès l'enfance, le premier lieu d'apprentissage de la relation humaine au sein de la famille, en lien avec le voisinage et l'environnement social. La santé de chacun.e, tout au long de la vie, dépend de la qualité du logement : taille, aménagement, qualité intrinsèque du bâti, absence de pollutions sensorielles (bruit, lumière nocturne, ondes électromagnétiques...), présence d'aménités naturelles à proximité (espaces verts, présence d'eau, jardins partagés...), relations de voisinage harmonieuses.

Depuis 1946, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) définit la santé comme « *un état total de bien-être physique, mental et social* ». Ainsi, concevoir, aménager, construire, utiliser et entretenir un habitat de qualité pour tous implique de mettre en œuvre les mesures de protection des risques d'atteinte au bien-être des personnes (que ces risques soient d'origine naturelle, sociale ou économique), ce qui suppose de connaître l'ensemble de ces risques ainsi que les groupes et les personnes qui y sont le plus exposés.

D'après le rapport Évaluation française des écosystèmes et des services écosystémiques (EFESE) de décembre 2016, le bien-être des Français et la prospérité du pays dépendent de la nature, de sa biodiversité et de ses écosystèmes. Il souligne également que nous dépendons d'eux pour produire notre nourriture, réguler les réserves d'eau et le climat, décomposer les déchets. Le contact avec la nature procure du plaisir, est source de loisirs et est reconnu pour contribuer au maintien d'une bonne santé.

Mais la destruction et la fragmentation des habitats naturels, la pollution de l'air, de l'eau et des sols, la surexploitation des ressources naturelles, le changement climatique, l'introduction et la dissémination d'espèces invasives sont à l'origine des changements importants actuels et futurs des écosystèmes et de leur fonctionnement et donc de leur impact sur le bien-être.

Le présent avis s'attache à prendre en compte les enjeux essentiels de la transition écologique, dont le changement climatique et la biodiversité, en tant qu'ils sont porteurs de solutions innovantes. Considérant, comme l'a montré le rapport associé à cet avis, l'incontournable importance du lien entre environnement, habitat, vivre ensemble et bien-être des habitant.e.s, cet avis cherche à promouvoir une nouvelle gouvernance de l'habitat dans laquelle les habitant.e.s doivent être tout particulièrement parties prenantes.

Chapitre 1. La transition écologique dans l'habitat au service du bien-être des habitant.e.s et du vivre ensemble

I. RÉPONDRE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE GLOBAL DANS L'HABITAT

A. Proposition n° 1 : augmenter les moyens en mobilisant la contribution climat énergie (CCE)

De nombreux rapports, en particulier ceux du Plan bâtiment durable et de la Cour des comptes, soulignent le défi que représente l'objectif fixé dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) « *de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes bâtiment basse consommation ou assimilées, à l'horizon 2050* ». Ils soulignent aussi l'écart entre l'objectif fixé par l'article 3 de la même loi de 500 000 rénovations par an et les 390 000 rénovations performantes (dont 100 000 logements sociaux) achevées en 2014. Il y a en France au 1^{er} janvier 2016¹, 29,173 millions de résidences principales dont 743 000 dans les départements et régions d'Outre-mer ; 8,7 millions de logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique entre 2008 et 2013 pour un montant d'investissement total de 94,5 milliards d'euros². Quinze millions de logements ont été construits avant la première réglementation thermique (RT 1974) et concentrent 50 % des travaux entrepris sur la même période. Il existe, selon la Fondation Abbé Pierre et les acteurs de l'initiative *Rénovons* (février 2017), 7,4 millions de passoires énergétiques, en étiquette énergie F ou G. On estime que seulement 4 % du parc atteignent aujourd'hui le niveau BBC prévu pour sa totalité en 2050. La rénovation du parc privé est l'un des défis majeurs de la transition énergétique : 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 23 % sont locataires, hors parc social et seulement un peu plus de 10 % d'entre eux habitent un logement construit à partir de 1999.

La France a mis en place une composante carbone dans la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques (TICPE) dès la loi de finances de 2014 afin d'augmenter progressivement le coût de l'utilisation des énergies fossiles. Cette composante carbone doit suivre une trajectoire allant de 7 € la tonne de CO₂ en 2014 à 100 € la tonne en 2030 en passant par 39 € en 2018 et 56 € en 2020. Le Commissariat général au développement durable a calculé que le surcoût annuel pour un ménage était de 83 € en 2016. L'impact financier de cette « contribution climat-énergie » est variable selon la situation géographique du ménage (une famille en milieu rural est plus contributrice avec un surcoût de 180 €) et du type de chauffage utilisé.

Le CESE tient à rappeler que pour ne pas accentuer la précarité des ménages les plus vulnérables, des mesures de compensation transitoires doivent être

impérativement mises en œuvre pour un public ciblé, l'objectif premier restant la rénovation thermique des logements à l'horizon 2025 « dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an », en vue d'atteindre une consommation inférieure.

Le CESE souligne qu'en accélérant la trajectoire de la composante carbone dès 2018 tout en gardant l'objectif de 100 € en 2030, les recettes supplémentaires ainsi obtenues pourraient servir d'une part à au moins doubler le montant du chèque-énergie (140 € par foyer actuellement) et d'autre part à abonder d'1 à 1,5 milliard d'euros les programmes de l'ANAH pour accélérer et améliorer la rénovation thermique de l'habitat.

B. Proposition n° 2 : accentuer la rénovation dans l'ancien par la pédagogie et la sensibilisation

Des travaux d'isolation thermique sont rendus obligatoires à compter de janvier 2017, en cas de gros travaux de rénovation. Certaines dérogations sont prévues, notamment lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût induit est supérieur à dix ans. En dehors de la contrainte législative et réglementaire, trois leviers incitatifs peuvent être mobilisés pour déclencher cet investissement : l'aide au financement (prêts, mesures fiscales...), le chiffrage des économies d'énergie attendues, l'impact des travaux sur la valorisation de l'immeuble bâti.

En fonction de leur classement énergétique, il semble déjà que certains biens immobiliers se vendent à un prix supérieur et plus rapidement que d'autres³. L'État a signé en mars 2017 un accord avec un réseau de professionnel.le.s de l'immobilier qui s'engage à inciter ses client.e.s à effectuer des actions de rénovation énergétique à l'occasion des transactions ; il évaluera dans ce cadre l'effet des travaux sur la valeur vénale ou locative des logements.

Pour inciter les propriétaires à agir, le CESE demande aux professionnel.le.s de l'immobilier et aux notaires qui disposent des données nécessaires, d'affiner et développer leurs estimations de l'impact du niveau de performance énergétique des appartements ou des maisons individuelles sur la valeur des biens. L'implication d'autres partenaires dans la réalisation de ces études (observatoires du logement, collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale...) présente l'avantage de pouvoir les situer dans la réalité locale d'un marché immobilier et de permettre d'apprécier avec l'ensemble des acteur.trice.s concerné.e.s, les dynamiques de valorisation/dévalorisation. Plus il y aura de travaux de rénovation réalisés, plus leur impact sur la valeur marchande des biens pourra être mesuré. La diffusion des résultats influera sur les méthodes d'évaluation et facilitera l'appropriation des enjeux.

Concernant l'évaluation des économies attendues ou réalisées, plusieurs facteurs comme les comportements de l'habitant.e, en tant qu'ils agissent sur sa consommation d'énergie mais aussi le prix de cette dernière ainsi que les conditions climatiques, peuvent contribuer fortement à augmenter ou au contraire à réduire le gain. Les professionnel.le.s du bâtiment indiquent qu'il leur est impossible pour ces

raisons de garantir un niveau de performance énergétique après travaux en cas de rénovation. En tenant compte de ces limites et toujours avec l'objectif de faciliter un passage à l'acte efficace, le CESE recommande de mesurer la performance énergétique conventionnelle (i.e. obtenue dans de bonnes conditions d'utilisation et d'entretien du logement par son occupant.e) des travaux à réaliser pour obtenir le plus grand bénéfice théorique possible en termes de consommation énergétique.

La pédagogie à l'égard des habitant.e.s doit s'effectuer autant en amont qu'en aval de la rénovation pour faciliter et rendre pérennes les changements de comportements. En amont, le CESE juge souhaitable de développer la thermographie aérienne, qui permet de visualiser les déperditions de chaleur et constitue un outil pédagogique d'aide à la décision complémentaire, tout comme les diagnostics préalables (DPE...). En aval, quand le logement est rénové, il convient d'apprendre aux habitant.e.s à se comporter de façon adaptée dans leur logement.

C. Proposition n° 3 : atteindre les objectifs fixés dans la LTECV en augmentant l'efficacité globale des travaux et en complétant les indicateurs de qualité

Le système actuel d'incitations à la rénovation est jugé perfectible par les professionnel.le.s, par les propriétaires immobilier.ère.s, par les services de l'État et par la Cour des comptes. Le plan bâtiment durable, s'appuyant sur les enquêtes de l'ADEME et les travaux du CSTB, souligne que l'évaluation de la qualité des rénovations et de la performance réellement atteinte reste encore limitée et ne permet pas de garantir le niveau « BBC rénovation ». Les mêmes s'accordent aussi à reconnaître la nécessité de dispositifs publics capables de soutenir un mouvement massif de rénovation propre à contribuer à l'atteinte du facteur 4 en 2050.

Le CESE recommande de :

- **concentrer l'utilisation des ressources supplémentaires qui seraient dégagées grâce à la composante carbone de la TICPE (voir proposition précédente) sur la rénovation globale, en vue d'atteindre les objectifs fixés pour 2025 et 2050 par la LTECV, tout en maintenant les mesures actuelles les plus efficaces dans le cadre d'une rénovation par éléments¹ ;**
- **assurer la stabilité et la lisibilité du dispositif fiscal retenu sur au minimum dix ans en cohérence avec l'objectif prioritaire ;**
- **anticiper l'éventuelle extension du « carnet numérique de suivi et d'entretien du logement » dans l'ancien avant l'échéance fixée par la LTECV (2025), dans le cadre du développement des prototypes de carnets retenus fin 2016.**

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le logement et l'habitat fait évoluer la notion de qualité. La mesure de cette qualité environnementale par la statistique publique progresse, comme en témoigne par exemple l'enquête de 2013 établissant que plus de la moitié des résidences principales de France métropolitaine ont une étiquette énergie D ou E².

L'enquête logement, réalisée depuis 1955 tous les quatre ans environ, est une enquête « phare » de l'INSEE. **Pour le CESE, certains critères utilisés comme ceux relatifs au confort sanitaire de base ou les critères de confort des résidences principales devraient être complétés ou modifiés pour rendre mieux compte des évolutions liées aux enjeux de long terme de la transition énergétique. Le CESE recommande de renouveler les études mesurant le rapport entre le type d'habitat et le bien-être des ménages, comme celle publiée en 2012⁶.**

D. Proposition n° 4 : mobiliser la végétation en ville au profit du climat

Le rapport EFES de décembre 2013 souligne l'importance de la végétation pour la régulation du climat local. Elle dissipe par évapotranspiration une grande partie de la chaleur qu'elle reçoit, contribuant ainsi à faire baisser la température, limitant le risque sanitaire et réduisant le recours à la climatisation, qui inversement augmente la température extérieure. Les arbres, bien positionnés autour des bâtiments, peuvent également diminuer les coûts de chauffage en hiver. Or la surface d'espaces verts urbains a diminué en France sur la période 2006-2012.

L'existence de ces effets positifs de la végétation sur le climat local, démontrés de manière empirique, est reconnue. Ils sont encore scientifiquement trop peu étudiés. **Le CESE souhaite que les impacts de la végétalisation sur la consommation d'énergie et les températures dans les espaces urbains soient clairement mesurés, afin d'aider à la décision d'aménagement. Le rôle des différents types de végétation, des toitures végétalisées, des espaces plantés, enherbés ou engazonnés devrait être bien documenté pour venir en appui de l'ingénierie des projets et guider l'action des collectivités.**

II. INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'URBANISME ET LE BÂTIMENT

A. Proposition n° 5 : rehausser l'enjeu biodiversité dans l'habitat et préserver le lien humain-nature, pour le bien-être des habitants.

Des études récentes, bien que d'ampleur et d'origines différentes comme l'étude épidémiologique réalisée aux États-Unis pour la Harvard Chan School⁷ ou le rapport publié en mai 2016 pour l'Union nationale des entreprises du paysage⁸, tendent à montrer que les personnes qui vivent dans une maison entourée de verdure vivent plus longtemps et en meilleure santé - le risque de cancer et celui de maladie respiratoire diminueraient significativement. Un lien semble aussi pouvoir être établi entre nature et santé mentale : moins d'anxiété et de stress d'une part, plus d'exercice physique et de lien social de l'autre.

Les espaces de nature en ville sont hétérogènes, de statuts et finalités diverses. Ils sont aussi très fragmentés. Du point de vue des habitant.e.s, ils ont une grande valeur récréative. Le contact avec la nature est aussi une motivation importante dans la pratique des sports de plein air. Cependant, ces activités peuvent impacter la biodiversité. Globalement, les écosystèmes urbains sont soumis à de fortes pressions.

La biodiversité reste méconnue, en ville comme dans les autres espaces. **Le CESE rappelle que l'enjeu « biodiversité » est aussi important pour l'avenir que l'enjeu « changement climatique ». La construction de la ville durable ou la transformation de la ville existante en ville durable doivent intégrer systématiquement une réflexion sur la nature en tant qu'élément de bien-être des habitant.e.s, mais aussi la préservation de la biodiversité en tant qu'élément de l'environnement humain au même titre que le climat.**

Dès lors que ce rôle est reconnu, toute opération significative sur l'habitat (requalification urbaine, programme immobilier neuf...) devrait comprendre un inventaire de la nature existante et des mesures de protection. Les travaux portant sur sa valeur intrinsèque, mais aussi sur la mesure de l'impact que la présence d'espaces de nature a sur l'attractivité de l'habitat, le bien-être des habitant.e.s, le vivre ensemble et donc sur la valorisation immobilière, doivent se poursuivre.

Les ÉcoQuartiers disposent presque tous d'un « espace vert structurant »⁹ et pour plus de la moitié d'entre eux il s'agit d'un parc d'au moins un hectare. En facilitant le contact quotidien avec la nature, ils cherchent à permettre la satisfaction de ce besoin fondamental. Les efforts accomplis dans le choix des espèces végétales et leur diversification, la mise en valeur de l'eau, l'adoption de pratiques de gestion plus favorables à la biodiversité, sont à rapprocher des engagements de la charte ÉcoQuartiers sur le cadre de vie et l'environnement.

Inversement dans de nombreux quartiers de villes, le lien humain/nature est ténu, se réduisant à un espace public faiblement végétalisé et pauvre en biodiversité. Ce lien est en réalité souvent rompu. En zone urbaine, la reconstitution du lien humain-nature devrait être le fil rouge de la création des espaces verts ou de leur remise en valeur. Ces aménagements nécessitent de faire appel aux compétences de métiers spécifiques, porteurs d'emplois favorables à la biodiversité comme les écologues ou les paysagistes, l'objectif à atteindre étant l'augmentation du volume d'espaces verts de qualité accessibles à tous.

Pour le CESE, la préservation et le développement de la biodiversité en ville doivent s'appuyer sur le rôle de la nature comme élément majeur du bien-être humain et comme source d'inspiration pour de nouvelles solutions. Comme les acteurs du Plan bâtiment durable, le CESE est convaincu que cette dimension, associée aux projets concernant l'habitat et le logement, est « *une source d'innovations techniques, sociales et sociétales* ». Des innovations simples existent, favorables à la biodiversité, par exemple l'installation de nichoirs calibrés pour certaines espèces d'oiseaux diurnes, les rapaces nocturnes ou les chauves-souris dans la structure des murs des bâtiments. D'autres sont plus complexes, comme l'emploi du végétal dans la lutte contre les îlots de chaleur ou la rétention des eaux de pluie. Les guides destinés à promouvoir ce type d'actions, comme il en existe réalisés par des associations ou des organismes dépendant de collectivités territoriales, devraient être plus largement diffusés.

B. Proposition n° 6 : développer les espaces verts

La surface d'espace vert par habitant.e varie d'une agglomération à l'autre, elle serait de 5,8 m² à Paris (14,5 m² en incluant les bois de Vincennes et de Boulogne), de 31 m² en moyenne dans les cinquante plus grandes villes. À titre de comparaison, Amsterdam affiche 36 m² par habitant.e, Londres 45 m², Bruxelles 59 m² et Vienne 131 m²¹⁰... Ces espaces de nature en ville ne sont pas d'un seul tenant et la forte fréquentation les fragilise. Le fait qu'ils soient ou non connectés entre eux et avec des espaces de nature plus vastes joue un rôle crucial.

Le CESE invite les collectivités ou regroupements de collectivités en charge des PLU à mettre en place pour l'habitat urbain, les orientations qui permettront d'établir une trame verte ou une forme de continuum entre espaces végétalisés :

- **en restaurant ou en instaurant des jonctions entre espaces discontinus à l'occasion des opérations immobilières, en établissant des continuités à l'occasion de la conception de nouveaux projets par rapport aux espaces verts environnants ;**
- **en veillant à ne pas fragiliser les continuités écologiques et la nature en ville par leur éclairage permanent la nuit ou des éclairages mal adaptés, afin d'intégrer aux projets communaux les dispositions de la nouvelle loi relative à la biodiversité ;**
- **en densifiant les alignements d'arbres, en végétalisant pour partie les trottoirs, les cheminements, les cours d'immeubles...**

C. Proposition n° 7 : organiser en ville la cohabitation des animaux domestiques, de la biodiversité et des habitant.e.s

Les animaux domestiques apportent beaucoup à leurs maîtres sur le plan affectif, sensoriel et social. Ils permettent de se sentir mieux. Ils apaisent par le contact ou le chant, ils provoquent la socialisation dans les espaces publics, ils offrent un sentiment de sécurité et de responsabilité. Ils sont bénéfiques aussi bien auprès des enfants que des personnes âgées, en particulier isolées. Pour les personnes sans domicile fixe, leur chien est souvent le seul être vivant avec qui elles sont réellement en relation forte, en milieu urbain.

Les animaux, qu'ils soient de compagnie ou sauvages, partagent avec nous, êtres humains, les espaces urbanisés ou non. Les villes sont de plus en plus nombreuses à mettre à la disposition des propriétaires d'animaux de compagnie, des guides qui traitent les deux sujets - tout en consacrant les développements les plus longs aux chiens et aux chats. Animaux de compagnie ou sauvages se trouvent ainsi situés par rapport à l'enjeu « biodiversité » en tant qu'ils appartiennent à la même communauté du vivant. Désirés ou non désirés, source de joies, d'étonnement, de rejet ou de nuisances, ils peuvent l'être d'ailleurs tour à tour aux yeux de leur principal.e cohabitant.e, l'être humain.

Au regard des enjeux du bien-être dans l'habitat, le CESE souligne l'importance du rôle des collectivités territoriales, communes principalement, mais aussi communautés

de communes et d'agglomérations qui organisent la cohabitation et en rappellent les règles. Il les appelle à amplifier l'effort d'information sur les responsabilités des maîtres mais aussi des autres habitant.e.s à l'égard des espèces domestiques, voire de la faune sauvage qu'ils peuvent rencontrer en ville, en insistant non seulement sur le caractère sensible de l'animal mais aussi sur le nécessaire respect du vivant.

Cet effort d'information doit se prolonger dans la lutte contre les incivilités par la mise à disposition d'équipements comme des distributeurs de sacs pour les déjections. La connaissance et le respect de la vie sauvage en ville nécessitent des actions de sensibilisation et d'éducation, mais aussi des gestes concrets comme l'installation de ruches urbaines, d'hôtels à insectes et de nichoirs à oiseaux.

III. FACILITER LES MOBILITÉS ACTIVES

A. Proposition n° 8 : mieux intégrer les mobilités actives dans les documents d'urbanisme

La Stratégie de développement de la mobilité propre, publiée en octobre 2016 en annexe de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), développe six orientations et actions dont celle visant à « *améliorer les reports modaux vers les modes de transport les moins émissifs en polluants et gaz à effet de serre, y compris la marche et l'usage du vélo* », en lien avec les priorités de la LTECV.

Globalement comme le rapport le rappelle, les déplacements locaux sont les plus nombreux et les déplacements inférieurs à 20 km représentent 82 % des déplacements. Le développement de la marche et du vélo contribue au bien-être des habitant.e.s, à l'amélioration de leur santé et de leur qualité de vie en diminuant la prévalence de l'obésité et des maladies chroniques. Une telle orientation participe aussi à la libération des espaces confisqués par la voiture, à la réduction du bruit, de la pollution de l'air et des embouteillages chronophages et stressants. Le CESE regrette que l'insuffisance des investissements dans les transports en commun qui permettent d'améliorer le bilan des émissions de GES du secteur, provoque aujourd'hui une saturation. Il recommande que les transports en commun urbains bénéficient d'une priorité forte en matière d'investissements et de dépenses d'exploitation pour améliorer le service rendu, le bien-être des usager.ère.s et donc leur attractivité.

Dans le prolongement du rapport qui retient un périmètre de l'habitat caractérisé par la proximité du logement - qui correspond en ville, au quartier - les propositions qui suivent se limiteront aux déplacements de proximité et aux mobilités actives.

Les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Projets d'aménagement et de développement durables. Chaque projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements ; il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. **Le CESE insiste pour que les mobilités actives soient davantage prises en compte dans les PLU et les plans de déplacement urbains (PDU). Les PLU et les outils de planification des collectivités territoriales doivent intégrer**

concrètement, de manière volontariste et non plus symboliquement ou à la marge, un volet consacré au vélo et à la marche, adapté au maillage local.

Le CESE demande la prise en compte dans les projets d'aménagement et d'urbanisme, des enjeux de mobilité ayant un impact sur la santé et/ou une dimension sociale par le développement de zones piétonnes et l'intégration de parcs de stationnement favorisant l'usage des transports en commun et les mobilités actives... Mais les femmes qui cumulent plus souvent que les hommes à la fois activité professionnelle et tâches familiales et domestiques, ont des besoins de mobilité différents comme le recours à l'automobile pour de courts trajets mais aussi une moindre pratique du vélo dès le premier enfant. Ces différences doivent également être intégrées dans la conception de l'espace public. Enfin, pour un développement harmonieux et sécurisé de l'usage du vélo et de la marche et éviter des accidents de la circulation, l'aménagement de pistes cyclables en site propre est à encourager.

Pour le CESE, la logique des aménagements urbains doit s'inverser et suivre une approche plus globale. En complément d'une politique de réhabilitation des centres-villes et centres-bourgs intégrant une forte mixité sociale et un redéveloppement des commerces de proximité, elle doit donner la priorité à ceux qui utilisent les modes de déplacement les plus économiques comme la marche et le vélo, par exemple en dessinant les trajectoires les plus directes en concertation avec l'ensemble des acteur.rice.s, en sensibilisant les conducteur.rice.s d'engins motorisés au devoir de prudence vis-à-vis des piéton.ne.s et cyclistes...

B. Proposition n° 9 : concevoir un habitat accueillant pour toutes les mobilités

L'habitat doit tenir compte de tous ceux qui y séjournent et s'y déplacent soit les adultes, les enfants, les personnes âgées et/ou handicapées.

La loi de février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a pris en compte toutes les formes de handicap : moteurs, sensoriels, cognitifs, psychiques. Elle ne concerne pas que les personnes handicapées mais aussi celles à mobilité réduite, même temporairement (personnes accidentées) ou parents avec petits enfants et poussette. Cette loi considère de façon intégrée le cadre bâti, la voirie, les systèmes de transport et leur intermodalité afin d'éliminer tout obstacle dans le cheminement des personnes concernées. Elle prévoit également la mise en place d'une commission communale ou intercommunale d'accessibilité dans les communes ou leurs regroupements de plus de 5 000 habitants. Cette commission dans laquelle siègent les associations, est conçue pour dresser l'état des lieux de l'accessibilité du cadre bâti, de la voirie, des espaces publics et des transports et en établir rapport.

L'habitat n'est pas toujours favorable aux enfants : trottoirs trop étroits pour les poussettes, embarrassés par les poubelles et lampadaires, manque de bancs publics et de voies douces éloignées de la pollution du trafic automobile... Les enfants sont cantonnés aux espaces qui leur sont réservés : crèches, écoles, centres de loisirs, aires

de jeux des parcs. Pourtant la ville, le quartier, le village sont pour eux des lieux de découverte et d'exploration qui doivent favoriser leur imaginaire et leur autonomie.

Pour le CESE, il est important d'avoir la vision la plus globale possible de ces enjeux et de ne pas les traiter séparément, que ce soit au niveau du logement, de l'emploi, de l'éducation, de la culture, des loisirs, du sport, du tourisme, des transports, des commerces et plus généralement des établissements recevant du public (ERP) pour le handicap. Il faut faire des campagnes de sensibilisation et d'animation autour des projets afin d'obtenir la participation et l'adhésion du public.

C. Proposition n° 10 : développer covoiturage, autopartage et transport à la demande

Un travail de l'INSEE publié en janvier 2017¹¹ souligne que la distance domicile-travail est le plus souvent couverte en voiture : en 2015, 58 % des actif.ve.s y ont recours pour des trajets inférieurs à un kilomètre, 80 % au-delà de dix kilomètres (70,6 % toutes distances confondues). La pratique de la marche pour se rendre sur le lieu de travail s'établit à 6,3 %, celle du vélo à 2 % seulement. Les femmes vont plus souvent à pied que les hommes et empruntent davantage les transports en commun. Les migrations pendulaires domicile-travail sont donc encore largement tributaires de la voiture, même si son usage diminue dans les grands centres urbains : dans les villes de plus de 200 000 habitant.e.s, les actif.ve.s ne sont plus que 48 % à utiliser ce mode de déplacement. Les transports en commun ne sont pas actuellement en mesure d'absorber ces mouvements de population. Il faut apporter de nouvelles réponses à ces besoins mais aussi aux parcours plus longs pour se rendre au travail, à un rendez-vous médical ou pour les loisirs, s'inscrivant dans un bouquet de transports avec de la multimodalité et des lieux d'intermodalité tels que les gares - en réfléchissant à leur combinaison en termes de co-modalité.

Le CESE appelle à développer un meilleur usage par les habitant.e.s, sur le plan du lien social, des véhicules automobiles privés, grâce au covoiturage et à l'autopartage. Il estime compte tenu des enjeux de la transition écologique, qu'un changement de logique à cet égard s'impose : il faut passer d'une logique de propriété à une autre fondée sur l'usage ou le service rendu. Cela implique une réflexion à la fois individuelle et collective sur ce que signifie aujourd'hui en particulier dans les centres urbains, la « possession » d'une automobile.

Le CESE encourage également le transport à la demande (TAD). Il s'agit d'un service à prix très abordable de transport public depuis le domicile vers un point fixe prédéfini (gare, arrêts d'autobus) par la collectivité organisatrice du service. Il fonctionne sur réservation en milieu rural et périurbain. Le TAD et l'auto-partage se développent : le premier plutôt en milieu rural et le second plutôt en bas d'immeubles et en lotissements grâce aux outils numériques (géolocalisation, open data).

Ces moyens doivent être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre de services de calcul d'itinéraire multimodal que viendrait optimiser la mise en commun des données de trafic de tous les transports de voyageur.euse.s.

Au total, il s'agit d'inverser la tendance, en prolongeant l'effort à l'extérieur de l'habitat. Une généralisation des plans de déplacements d'entreprise, d'administration (État, collectivités territoriales) et des établissements publics devrait s'engager.

D. Proposition n° 11 : ouvrir des espaces propices au télétravail et mieux concilier les temps

La Stratégie de développement de la mobilité propre déjà citée a comme première orientation, celle de maîtriser la demande de mobilité. Pour y parvenir, la PPE table notamment sur 10 % de jours télétravaillés à l'horizon 2030. **Le CESE considère que le télétravail peut contribuer à limiter l'impact environnemental et les inconvénients pour l'être humain des mobilités pendulaires. Il peut apporter du bien-être aux habitant.e.s en même temps qu'un gain d'activités dans certaines communes. Les collectivités territoriales ou les intercommunalités devraient être incitées, aussi bien en zone urbaine qu'en milieu rural, à mettre à disposition des entreprises des espaces de télétravail partagés dans un cadre de responsabilité à clarifier. De tels espaces doivent avoir pour objectifs de créer des conditions de travail favorables au.à la salarié.e et au bon déroulement de son activité, de développer du lien social en permettant des rencontres et des échanges entre télétravailleur.euse.s, de susciter des dynamiques locales qui seraient des facteurs de succès pour la maîtrise des mobilités.**

Si le temps de travail relève de l'accord collectif, le temps individuel lorsqu'il n'est pas consacré à des activités contraintes comme les activités domestiques, fait appel à de nombreux modes de socialisation. Le rapport a souligné l'intérêt des bureaux des temps existants dans plusieurs grandes agglomérations qui visent à penser la construction du territoire et à soutenir les initiatives locales en accord avec les données temporelles des individus et de la collectivité. Leurs actions recouvrent plusieurs dimensions : le renforcement de la qualité des services publics et au public par la définition d'horaires conciliant au mieux les demandes des habitant.e.s ; la prise en compte de la différence entre les temps des femmes et les temps des hommes - en particulier les horaires contraints par les activités domestiques et familiales qui pèsent plus souvent sur les femmes que sur les hommes - ; le développement de services pour mieux concilier vie familiale, personnelle et professionnelle ou encore la prise en compte des questions temporelles dans les opérations d'aménagement et de déplacements.

Le CESE préconise la mise en place de « bureaux des temps » dans les collectivités ou intercommunalités en charge des compétences d'urbanisme et d'habitat. Il invite les élu.e.s à réfléchir aux modalités d'articulation du temps personnel, familial, professionnel, social et civique par le développement de ces bureaux où pourraient être abordées, sous l'angle du rapport au temps dans les villes, les questions d'habitat, d'accès à la nature et à la culture, aux sports, de mobilité, de sécurité... Ces questions devraient en particulier être systématiquement abordées et traitées eu égard aux différences entre les femmes et les hommes.

IV. IDENTIFIER ET PRÉVENIR LES POLLUTIONS

A. Proposition n° 12 : améliorer la connaissance des enjeux de santé environnementale dans l'habitat

Le troisième Plan national santé-environnement (PNSE3) vise à développer une approche pluridisciplinaire du thème « santé-environnement ». Il comporte quatre entrées thématiques : une entrée environnementale par milieux (air, eau, sol...), une entrée par polluant, contaminant ou nuisance (particules, substances, bruit, intrusion lumineuse...), une entrée sanitaire par pathologies potentiellement environnementales (cancers, maladies cardiovasculaires, neurologiques, respiratoires, fertilité...) et une entrée populationnelle (femmes enceintes, enfants, personnes âgées, malades chroniques...).

Deux premiers PNSE (2004-2008 et 2009-2013) ont eu pour but - parmi d'autres - de réduire les inégalités environnementales en tenant compte de la vulnérabilité des enfants et des personnes déjà fragilisées et de réduire les expositions responsables de pathologies à fort impact sur la santé. L'évaluation de ces plans a démontré un manque d'indicateurs adéquats pour suivre la qualité écologique des milieux, le niveau d'exposition de la population en général, localement et dans le temps, l'absence de données sur certains polluants et l'émergence de nouveaux polluants encore mal identifiés et analysés. Le PNSE 3 qui couvre la période 2015-2019, veut notamment mettre l'individu au centre du dispositif en intégrant la notion de bien-être (au sens de l'OMS) et favoriser les actions de prévention.

Les êtres humains sont exposés dans l'habitat à une multitude de substances, parfois mal connues. Même si leur absorption par inhalation, contact cutané ou ingestion, s'effectue à de très faibles doses, l'incertitude demeure sur l'exposition cumulée (exposome) et ses effets. **Cette incertitude doit être combattue en améliorant la connaissance des nouveaux agents source de pollutions, des types d'exposition et des interactions entre expositions. Le CESE est convaincu que la construction d'indicateurs d'exposition globale et de programmes de bio-surveillance est une priorité.**

Les questions de santé environnementale devraient être mieux prises en compte dans l'élaboration des projets, par la réalisation d'études d'impact ciblées à l'échelle des quartiers.

Le métier de Conseiller.ère médical.e en environnement intérieur (CEI) s'est également développé. Le.la conseiller.ère intervient sur prescription médicale en cas de pathologie mais aussi en direction des publics sensibles avant la survenance de pathologies, par exemple les jeunes et les femmes enceintes. **Le CESE souligne cependant l'intérêt de certaines formations universitaires plus larges, ouvertes sur d'autres pathologies que les respiratoires et d'autres risques comme ceux liés au bruit, à l'éclairage, aux allergènes, aux intoxications, etc. Elles débouchent sur une fonction de « conseil habitat-santé » qui permet de mener des interventions de caractère global et intégré.**

Le système des « ambulances vertes » créées en 2000 en Belgique constitue une source d'inspiration. Il s'agit de repérer dans le logement au moyen de prélèvements, les pollutions pouvant être à l'origine de problèmes de santé en complément d'un diagnostic médical.

En s'inspirant de cet exemple significatif, une vision plus globale du lien santé-environnement à l'échelle de l'immeuble d'habitation par exemple, devrait pouvoir être envisagée et testée expérimentalement.

B. Proposition n° 13 : veiller à l'exactitude des étiquetages et allégations environnementales

Des actions de prévention dans le logement ont été lancées dans le cadre du PNSE2 notamment dans le sens d'un étiquetage des émissions en polluants volatils des produits de construction et de décoration. Le plan de qualité de l'air intérieur de 2013 prévoit de développer plus globalement l'étiquetage pour les produits susceptibles d'émettre des polluants dans l'air intérieur.

Par ailleurs, un règlement européen impose que la mention « nano » figure obligatoirement sur la liste des ingrédients des denrées alimentaires contenant des nanomatériaux. D'autres textes européens fixent également une obligation d'étiquetage pour les produits cosmétiques et les produits biocides. Le PNSE3 s'engage en faveur d'une généralisation par l'Union européenne (UE) de cette obligation d'étiquetage à l'ensemble des produits chimiques qui contiennent des nanomatériaux.

Ces étiquetages aussi utiles soient-ils, ne contribuent pas directement aux évaluations des risques sanitaires. Le CESE demande que la conformité du contenu des produits aux étiquetages puisse être contrôlée. Il rappelle que la LTECV dispose que pour « garantir la qualité de l'information environnementale mise à la disposition du consommateur... les producteurs réalisant volontairement une communication ou une allégation environnementale concernant leurs produits sont tenus de mettre à disposition conjointement les principales caractéristiques environnementales de ces produits ». Force est de constater que ce n'est pas toujours le cas. Le CESE recommande une évaluation de la mise en œuvre de cette disposition de la loi.

V. PRÉVOIR ET ORGANISER LA RÉSILIENCE

A. Proposition n° 14 : anticiper la résilience dans tous les projets urbains

Dans les projets relatifs à l'habitat, il est une question qui revêt de plus en plus d'importance : la résilience.

Il est en effet admis que le réchauffement climatique global aura des effets différents sur le territoire national et dans les outre-mer en fonction du degré d'exposition - bande littorale, montagne, forêt, sont exposés aux risques de tempêtes ou de cyclones, etc.

Le thème de la résilience apparaît donc comme un thème novateur, lié à la question des politiques d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre.

La résilience n'est pas une nécessité née de la maladaptation, elle constitue plutôt une forme particulière de préparation au risque, de développement d'une capacité d'adaptation

propre ici au logement et à l'habitat. Lors d'événements climatiques extrêmes, par exemple l'ouragan Sandy, une ville comme New-York, frappée dans ses infrastructures de transport et ses réseaux, s'est trouvée temporairement dans l'incapacité de fonctionner. La résilience consiste à organiser au niveau du logement et du quartier, sa propre capacité à faire face aux événements, à assurer pendant un temps donné les modalités d'un fonctionnement « dégradé » mais autonome.

Pour le CESE, l'organisation de la résilience doit être pensée différemment selon qu'elle s'applique au contexte urbain existant ou qu'elle est conçue au stade initial d'un projet. Pour prendre un exemple simple, un bassin de rétention d'eaux pluviales dans un ÉcoQuartier construit en région exposée à un risque de précipitations abondantes et violentes rentre dans ce cadre, de même que prévoir dans une maison individuelle construite dans une zone littorale exposée à un risque de submersion marine, des espaces de repli en étage. La résilience, c'est également « *essayer de ne pas commettre deux fois les mêmes erreurs* »¹².

L'imprévisibilité et l'intensité des événements climatiques vont s'accroître. Politiques d'adaptation et capacités de résilience se complètent. Elles supposent a minima de réfléchir à :

- des modalités de fonctionnement dégradé par quartier en cas de catastrophes ;
- comment assurer et faire accepter un fonctionnement minimal, même dégradé ;
- la capacité d'isoler les réseaux et de les faire fonctionner un temps sans les connecter entre eux (isolement) selon un système d'autarcie temporaire ;
- assurer l'autonomie en énergie renouvelable ;
- afin de développer la culture du risque dans notre pays, inclure des exercices de sécurité civile avec la population dans les zones les plus exposées.

B. Proposition n° 15 : combiner résilience environnementale et sociale Outre-mer

Exposés à une multitude de risques, les Outre-mer sont aussi devenus des laboratoires du changement climatique. Ils doivent faire face à des défis environnementaux majeurs qui ont déjà ou peuvent avoir un impact sur l'habitat. En effet, les territoires ultramarins ont tous en commun une urbanisation concentrée principalement dans les zones côtières, avec comme enjeu le maintien ou le déplacement des populations dans des zones d'habitat fragilisées par les risques d'élévation du niveau des mers et d'érosion côtière. Les Outre-mer doivent déjà faire face aux dommages dus aux houles provoquées par les cyclones. Avec le changement climatique, ce phénomène augmentera en intensité et en fréquence.

Dans le même temps, les Outre-mer sont confrontés dans l'habitat à des défis économiques et sociaux. 80 % des ménages d'outre-mer sont éligibles au logement social et le déficit de logements s'élève à environ 100 000 pour presque 2,7 millions d'habitant.e.s. De plus, dans le cadre de la politique nationale de limitation des émissions de GES, ces

territoires doivent comme dans l'hexagone, décliner localement la politique d'efficacité énergétique dans le domaine du logement.

Pour répondre à ces besoins considérables mais aussi à la résorption de l'habitat insalubre, le gouvernement a adopté le Plan logement outre-mer 2015-2020, qui ne concerne cependant que les départements et régions d'Outre-mer (DROM). Au-delà du rattrapage des retards de production de logements, ce plan fixe l'objectif de « favoriser la rénovation énergétique de l'habitat et promouvoir des constructions sobres en consommations d'énergie ». Il prévoit la mobilisation de l'ANAH pour traiter de l'habitat indigne et organise son rôle avec celui de l'ANRU.

L'habitat indigne constitue en effet une préoccupation majeure. Il revêt dans les DROM une acuité particulière où il est aussi et principalement un habitat informel, c'est-à-dire *« un groupement de plus de dix logements situés sur des terrains publics ou privés construits sans autorisation du propriétaire, en dehors de toute formalité juridique et sans respect des lois de planification urbaine »* pour reprendre la définition des Nations Unies. Il est en outre composé pour 80 à 90 % d'habitat précaire, notion qui renvoie à la fois à la précarité des matériaux et du mode constructif et à la précarité sociale. On dénombrait en 2009, plus de 150 000 personnes vivant dans 50 000 à 60 000 habitations relevant de l'habitat informel dans les quatre DROM de l'époque (Guadeloupe, Guyane, La Réunion, Martinique).

En prenant en compte la départementalisation de Mayotte de 2011, ce chiffre est aujourd'hui, porté à 83 000 habitations et concerne environ 200 000 personnes. Le ministère des Outre-mer précisait en octobre 2016 que l'habitat précaire représente dans le seul département de Mayotte 19 000 logements dont 5 500 exposés à des risques naturels.

La lutte contre l'habitat indigne dans les DROM repose sur la chaîne de compétences de droit commun, impliquant l'État et les collectivités. De plus, la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer leur a apporté de nouveaux outils adaptés à leurs spécificités. Ce texte permet notamment de régler le cas des habitant.e.s sans « droit ni titre » lors de la réalisation des opérations d'aménagement rendant nécessaire la démolition des locaux habités (dans les quartiers d'habitat informel ou bidonville). L'instruction Interministérielle du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les DROM précise l'application de la loi précitée afin de mieux prendre en compte les enjeux urbains et sociaux notamment. Les opérations conduites sur les « quartiers d'habitat spontané » visent ainsi à concilier lorsque c'est possible, les objectifs de résorption de l'insalubrité et de limitation de l'exposition aux risques avec la conservation de 60 % au moins des constructions existantes.

Le CESE rappelle tout d'abord qu'il a souhaité dans son avis sur la justice climatique, que la réorganisation spatiale de l'habitat (en particulier l'habitat informel) se fasse dans ces territoires surexposés aux risques en prenant en compte des objectifs de justice climatique, en veillant à appliquer une approche globale qui intègre les aspects sociaux et environnementaux et des solutions adaptées aux territoires. Le CESE préconise également le développement d'une culture du risque dans les Outre-mer qui contribue à stopper la densification dans les zones qui y sont

soumises, notamment sur le littoral (en tenant compte des zones des cinquante pas géométriques pour les Antilles).

Tant dans l'élaboration des plans de prévention des risques naturel que dans la conception et l'exécution des opérations de résorption de l'habitat spontané et insalubre, la qualité de la concertation avec les habitant.e.s est essentielle. Elle l'est d'autant plus qu'il s'agit parfois de remédier à des situations d'occupation sans droit ni titre qui perdurent depuis plusieurs dizaines d'années.

Enfin, si les dispositifs et les outils sont nombreux en matière de logement dans les Outre-mer, néanmoins chaque territoire, pour ajuster ses actions aux enjeux et aux spécificités locales, devrait évaluer les opérations menées annuellement.



Changement climatique et biodiversité sont étroitement liés, les modifications des températures et des précipitations impactant les espèces et les écosystèmes. On sait que la modification d'un seul paramètre climatique (température mais aussi humidité, composition chimique de l'atmosphère dont le CO₂) influe sur le métabolisme et le développement des animaux et des végétaux, peut provoquer leur disparition ou bien la croissance d'une espèce au détriment des autres. Les cycles de vie de la faune et de la flore peuvent être allongés ou raccourcis, débuter plus tôt ou plus tard. Mais l'inverse est aussi vrai : la biodiversité influe sur le climat en modifiant l'absorption et l'émission des GES. La diversité biologique peut donc réduire les conséquences du changement climatique, être une source de bien-être et de résilience.

La construction du nouveau cadre réglementaire concernant le logement et l'habitat s'est surtout concentrée jusqu'ici sur les aspects relatifs à la consommation d'énergie l'isolation thermique, développées dans les RT (RT2005 puis RT-2012 en attendant la RT-2020). La démarche HQE (haute qualité environnementale) quant à elle, vise à limiter les impacts environnementaux lors de la construction ou de la rénovation afin d'assurer aux occupant.e.s des conditions de vie saine et confortable. Elle cherche à maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur (disposition des bâtiments, chantier à faibles nuisances...) et intérieur (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, de la maintenance, etc.) pour créer un confort du logement (hygrothermique, acoustique, visuel, olfactif) et donc assurer le bien-être des occupant.e.s. **Le CESE encourage les pouvoirs publics et les professionnel.le.s à accélérer ces évolutions et à mieux tenir compte dans la réglementation, à côté de la consommation d'énergie, des aspects relatifs à la biodiversité, à la pollution, aux risques émergents (ondes électromagnétiques...) ainsi qu'aux impacts des nouveaux matériaux (nanomatériaux...).**

Chapitre 2. La bonne gouvernance de l'habitat gage du bien-être des habitant.e.s

I. DÉVELOPPER LE RÔLE ET LA RESPONSABILITÉ DES HABITANT.E.S

A. Proposition n° 16 : développer les projets d'habitat participatif et s'inspirer de leur dynamique

Les attentes en matière d'habitat varient en fonction de la population à laquelle on s'adresse. Les jeunes actif.ve.s cherchent souvent à loger en centre-ville. En revanche, lorsqu'on interroge les familles sur leur souhait de logement, elles plébiscitent comme le souligne le rapport, la maison individuelle assez vaste, avec jardin et garage dans un quartier calme - le bruit étant au premier rang des préoccupations. Ce type de logement correspond en majorité à un logement en dehors de la ville-centre, en périphérie urbaine ou en milieu rural ce qui provoque un étalement urbain avec tous les problèmes connexes : artificialisation des sols, construction et gestion de réseaux, transports... et donc des incidences financières fortes pour les collectivités territoriales.

À l'inverse, les pouvoirs publics veulent favoriser la densification urbaine, c'est-à-dire la logique de priorité aux immeubles de logements collectifs ou semi-collectifs. Renforcer la densité du collectif et la mixité des fonctions permet le rapprochement des lieux d'habitation, de travail et de loisirs tout en limitant les déplacements en voiture au profit des transports en commun, voire de la marche et du vélo. Elle tient aussi mieux compte de l'environnement, de la densification des réseaux et des services de proximité (au premier rang desquels se trouvent l'école et les lieux d'accueil de la petite enfance).

On constate par ailleurs un déclin du parcours résidentiel normé avec une entrée plus tardive sur le marché du logement. Lorsque les personnes vieillissent, elles cherchent à venir ou revenir en centre-ville pour bénéficier des services de proximité.

Ces deux mouvements apparemment contraires (espace et calme vs services de proximité) trouvent leur solution en partie dans l'habitat participatif où un collectif formé par les futur.e.s habitant.e.s conçoit les logements et les espaces partagés (jardin, terrasse, salle de réunion, de sport, de jeux, atelier, chambre d'ami, buanderie, local à vélos et poussettes, etc.) tout en conservant à chacun.e une pleine intimité. Dans un tel projet, le lien social est primordial, « le but est de mieux vivre ensemble ». Les logements mis à disposition peuvent être sociaux ou en accession à la propriété ou encore en accession aidée (PSLA). La recherche de la qualité environnementale est devenue une préoccupation majeure dans l'habitat participatif.

Le respect des normes (RT 2012 voire BBC) et le contrôle de leur efficacité, le souci de minimiser les impacts tout d'abord par la densification du bâti, puis lors de la mise en œuvre des matériaux pendant la période de construction et enfin lors de l'usage (consommation d'eau et d'énergie par exemple), contribuent à y répondre. L'entretien et la gestion des bâtiments sont mutualisés.

La démarche de l'habitat participatif, bien que pionnière en France (cent cinquante programmes en cours, trois cents projets¹³) en ce début de XXI^e siècle, se développe dans toutes les régions. Elle reste modeste si on la compare aux proportions du parc immobilier en habitat participatif dans d'autres pays d'Europe : 5 % en Suisse, 15 % en Norvège, selon les chiffres du ministère du Logement. Reconnu en 2014 par l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), l'habitat participatif procède d'une démarche spécifique qui n'a pas vocation à devenir la norme. Elle n'en constitue pas moins une source d'innovations et de réflexions relatives à l'habitat qui mérite l'attention.

Le CESE encourage les collectivités territoriales à soutenir des initiatives en faveur de l'habitat participatif. Celui-ci ne peut en effet se réaliser compte tenu des difficultés d'accès au foncier qu'avec le soutien des collectivités territoriales et grâce à un ancrage local du projet. Le CESE demande également à l'État de poursuivre ses efforts pour faciliter l'accès au crédit pour ce type d'opérations, notamment aux particulier.e.s qui se lancent dans un projet en autopromotion ou en coopérative d'habitant.e.s, tout en offrant des garanties suffisantes aux établissements prêteurs.

Le fait de concevoir soi-même son logement permet de se montrer innovant en matière de modularité, d'adaptation à l'évolution de la taille de la famille et des modes de vie au sein de chaque logement mais aussi entre différents logements. **Cette capacité d'anticipation pourrait inspirer certains programmes immobiliers « classiques ».**

Ce type d'habitat fait appel à la participation des futur.e.s habitant.e.s à la conception de leur logement, ce qui permet d'aborder les questions relatives aux usages dès l'amont du projet, d'anticiper sur l'adaptation des comportements (consommation d'énergie par exemple) et de se montrer plus vigilant dans les domaines environnementaux.

Plus généralement le CESE encourage la maîtrise d'ouvrage, les promoteur.rice.s, les bailleur.esse.s, à engager le plus en amont possible le dialogue avec les parties prenantes dans tous les types d'habitat. En permettant une meilleure appropriation des innovations dans le logement, facteur de bien-être des familles, elle crée un contexte favorable à la transition écologique et à la transmission patrimoniale.

B. Proposition n° 17 : donner une impulsion nouvelle aux jardins collectifs

Issus d'une tradition française qui remonte au XIX^e siècle avec les jardins ouvriers, les jardins familiaux qui relèvent du code rural, se sont développés un peu partout en France. Puis dès les années 1990, une nouvelle forme de jardins fait son apparition : les jardins partagés. Ce sont des jardins conçus, construits et cultivés collectivement par les habitant.e.s d'un quartier ou d'un village, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et accessibles au public. Ils permettent

aux citoyen.n.e.s de se reconnecter avec la nature, de retrouver des espaces de respiration et de repos visuel, source de bien-être. Ces jardins se fondent sur des valeurs de solidarité, de convivialité, de lien et de partage entre les générations et les cultures, mais aussi sur le respect de l'environnement. Ils sont ouverts sur la ville et participent à l'aménagement du quartier, au maintien de la biodiversité en ville et sont considérés par les jardinier.ère.s comme le prolongement de la sphère domestique. De nombreuses villes comme Paris, Lyon, Bordeaux, ont créé de tels jardins, sur la base d'appels à projets ou à l'initiative d'habitant.e.s qui identifient une parcelle en friche, une partie de jardin public... Ce sont le plus souvent des terrains municipaux qui sont mis à disposition des associations qui les entretiennent, mais certains terrains appartiennent à des bailleur.esse.s sociaux.ales, à SNCF Réseau, etc. Il faut également souligner l'intérêt des jardins d'insertion créés par la loi de lutte contre l'exclusion de 1998, qui sont intégrés dans le cadre des « chantiers d'insertion » et permettent d'aider des personnes en difficulté à trouver une formation et un emploi grâce au développement d'activités d'écologie urbaine. La Fédération nationale des jardins familiaux et collectifs, qui dispose d'un bureau d'études, indique que ce dernier réalise chaque année en moyenne trois jardins nouveaux depuis 1997. En Île-de-France, elle gère directement soixante-dix sites représentant trois mille cinq cents jardinier.ère.s.

Les jardins collectifs sont devenus un enjeu fort pour les collectivités territoriales mais aussi pour les organismes d'HLM comme éléments des politiques d'intégration sociale et d'aménagement de l'habitat durable. Ils sont également source de bien-être grâce à la fonction de production de denrées alimentaires en ville et peuvent jouer un rôle important dans le rétablissement du lien être humain-nature. Ils sont donc à préserver, à maintenir et à développer. Une proposition de loi tendant à harmoniser et à consolider le régime juridique de ces jardins, a été adoptée par le Sénat en 2003. Enregistrée à l'Assemblée nationale en 2007, elle n'a jamais été examinée. **Le CESE souhaite qu'une nouvelle impulsion soit donnée à la politique de création de jardins collectifs, qu'il s'agisse des jardins familiaux, partagés... Leur statut juridique devrait être consolidé (durée minimale de location, préavis) en tenant compte de leurs différences d'objectifs. Ce statut devrait préciser clairement leurs objets en y inscrivant des principes communs, parmi lesquels le développement du lien social et le respect de l'environnement et de la biodiversité. Il pourrait enfin faciliter la prise en compte de ces jardins dans les documents d'urbanisme et prévoir un régime de remplacement en cas de suppression d'un jardin pour réaliser une opération immobilière ou d'aménagement.**

C. Proposition n° 18 : « faire pousser une ville comestible »

« La ville qui vous nourrit gratuitement » est le surnom donné par un magazine économique à la ville de Todmorden en Angleterre, ville touchée par la crise industrielle qui a cherché à relever le défi alimentaire en transformant les espaces publics en potagers et vergers accessibles à tous... L'idée, conçue par des habitantes de la ville, est de développer une autre façon de vivre et une utilisation différente des ressources locales afin d'assurer un meilleur avenir à leurs enfants, en respectant la planète. Les initiatrices de ce projet expliquent qu'il repose sur trois piliers : la collectivité, l'éducation et l'économie. Ce mouvement des « Incroyables Comestibles » a essaimé dans le monde et dans toutes les

régions de France. Certaines expériences intègrent même un volet nutrition dans les projets, afin d'impulser des actions de prévention et d'agir auprès du grand public en matière d'éducation à l'alimentation. Améliorer l'état de santé des habitant.e.s en favorisant l'accès de tous.tes à une alimentation saine, équilibrée, de proximité et de saison, permet de lutter contre le surpoids, l'obésité, les maladies cardio-vasculaires, le diabète etc. Des cours de cuisine sont dispensés, des « concours de soupes » sont lancés, permettant de faire évoluer les comportements alimentaires tout en créant du lien social.

Le CESE a préconisé dans son avis sur le biomimétisme¹⁴ de développer la micro-agriculture dans les espaces contraints, notamment urbains et périurbains. Le mouvement des « Incroyables comestibles » cherche à promouvoir une agriculture urbaine participative en invitant les citoyen.ne.s à semer et planter là où c'est possible, à partager les récoltes qui sont mises à disposition gratuitement et donc à accroître la résilience des territoires. Le CESE est favorable à ces démarches. Toutefois, il considère qu'elles doivent avoir pour principal objectif un but pédagogique contribuant à l'esprit de l'économie collaborative.

De telles actions rejoignent pour partie celles expérimentées dans les jardins collectifs. **Le CESE souligne l'intérêt de développer ce type d'actions, plus informelles et spontanées dans les villes, avec l'accord et le concours des services municipaux, lesquels auraient notamment pour rôle d'accompagner les jardinier.ère.s amateur.e.s dans leurs pratiques. La mise à disposition de bacs de plantation dans des lieux adaptés permet ce genre d'expérimentations, qui peuvent naître à de multiples endroits dans un quartier grâce à l'observation et à l'inventivité des habitant.e.s.**

La plantation d'arbres fruitiers dans des espaces publics accessibles relève de la même logique. Ces pratiques peuvent également se développer en d'autres lieux de l'habitat - cours d'immeubles, préaux d'écoles, jardins de maisons de retraite - sous réserve des accords nécessaires, avec des soutiens publics ou privés (achat de semences par exemple), en préservant l'esprit de partage et de bien-être pour tous qui est à l'origine du mouvement.

II. DÉVELOPPER LES SERVICES PUBLICS ET AU PUBLIC EN ASSOCIANT TOUS.TES LES ACTEUR.RICE.S NÉCESSAIRES À UNE VIE QUOTIDIENNE DE QUALITÉ DANS L'HABITAT

A. Proposition n° 19 : développer les services publics et au public en particulier en milieu rural

Comme le rappelle l'avis sur l'évolution de la fonction publique et des principes qui la régissent, les lois de décentralisation ont profondément modifié l'organisation des compétences en matière de services rendus à la population. Schématiquement, les domaines des politiques sociales destinées aux publics en difficulté sont maintenant assurés par les départements ; les compétences relatives à l'éducation sont réparties entre communes, départements et régions ; les politiques de transport public sont partagées

entre les départements (ancien réseau routier national...), les régions (organisation des mobilités comme par exemple les transports ferroviaires locaux et régionaux), les EPCI et les communes (exemple des bus urbains).

L'objectif de cette réorganisation est d'assurer l'efficacité et la complémentarité des actions de l'État et des collectivités en préservant leurs compétences propres. *« L'État intervient aussi dans certaines missions de services en contact avec le public par l'intermédiaire d'autres acteurs à présence territoriale forte : établissements publics placés sous sa tutelle (SNCF, ONF), ou sociétés nationales dont il est actionnaire unique (La Poste) ou principal (EDF). Des groupements d'intérêt public (GIP) ou des entreprises privées délégataires de service public interviennent également pour le compte de l'État ou de collectivités¹⁵ »*

Dans la mise en œuvre de services de proximité, les petites villes et les bourgs jouent un rôle structurant pour garantir à tous un accès aux équipements publics (accès aux soins, aux urgences médicales, à l'école, au tribunal de grande instance...), aux services et en particulier à des communications modernes et performantes. La qualité de la connexion internet (haut et très haut débit) est indispensable autant au bien-être des habitant.e.s qu'aux professionnel.le.s ; elle joue un rôle essentiel dans le dynamisme des espaces ruraux.

En milieu rural, les autorités locales devraient aider au développement de Maisons de services de proximité, lieux où les habitant.e.s peuvent aller chercher leurs courses, des colis, suivre des cours d'informatique ou de langues, se connecter pour rester en contact avec le reste de la famille, etc.

Toutefois, la mise en œuvre des maisons de services au public ne fait pas consensus dès lors qu'elles intègrent des services publics. Le CESE recommande à ce sujet « qu'un bilan soit dressé quant aux conséquences de ces nouvelles formes d'organisation des services publics sur l'effectivité et la qualité du service public ».

Dans le domaine de la santé et afin de lutter contre les déserts médicaux, le CESE préconise une politique active favorisant l'installation dans des zones fragiles ou déficitaires et d'aide au développement, des regroupements de professions de santé sous toutes ses formes : maisons de santé pluridisciplinaires regroupant médecins généralistes et spécialistes, maisons de santé pluriprofessionnelles rassemblant professions médicales et paramédicales, pôles libéraux de santé, groupes de professionnel.le.s.

En ville, les autorités locales devraient faciliter l'émergence de services innovants tels que les conciergeries solidaires qui permettent à des abonné.e.s d'accéder à un large panel de services à coûts réduits tout en servant de tremplin pour des personnes éloignées de l'emploi.

B. Proposition n° 20 : retrouver un équilibre entre les différents modes de commerce, moteur essentiel du « vivre ensemble »

Les commerces de centre-ville et plus particulièrement les commerces de centre-bourg, ont subi deux types d'attaques successives :

Tout d'abord la création de centres commerciaux de périphérie avec leurs galeries marchandes qui ont offert aux client.e.s un choix large et complet en un seul lieu accessible.

Puis le développement des outils numériques a donné un essor important à la vente par correspondance (VPC) : de quelques catalogues papier des principaux opérateurs, c'est aujourd'hui une multitude d'offres qui est disponible à la consultation, voire à l'achat, sur des sites professionnels.

Le consommateur-internaute qui passe aujourd'hui près de la moitié de son temps de connexion à rechercher et comparer des produits, trouve alors une offre bien plus vaste que dans une galerie marchande « physique ». Il peut exprimer ses besoins et s'en remettre à un moteur de recherche plus ou moins objectif, qui lui propose des produits et des services.

Cette évolution explique partiellement la désertion des boutiques, la disparition du « lèche-vitrine » au profit du « lèche-écran ».

Les nouvelles technologies ont permis la mise en place sur plusieurs territoires, de solutions permettant de répondre aux recherches de produits ou services exprimées par les consommateurs. Il ne s'agit pas d'une galerie de boutiques virtuelles présentant de manière « institutionnelle » chaque commerce, mais d'un site mutualisé permettant de proposer les produits et services des commerçants et artisans en réponse aux besoins des internautes et au-delà de la simple consultation, de permettre l'achat en ligne avec livraison à domicile ou dans un commerce de proximité.

Cela suppose toutefois que les territoires en manque de commerce physique ne soient pas également exclus d'une bonne couverture internet, ce qui constituerait une double peine.

Pour le CESE, il convient d'élaborer un schéma de développement commercial qui prenne en compte les différentes strates urbaines (métropole, centre bourg, espace rural) et permette de satisfaire en proximité les besoins essentiels, notamment en termes d'alimentation et de services aux particuliers, de l'ensemble des habitants.

Quand cela est possible, il convient de tout faire pour éviter la disparition du dernier commerce en implantant des espaces mutualisés comme les points multiservices (PMS) par exemple.

Quand cette solution de commerce physique n'est plus envisageable pour d'autres activités commerciales et afin d'accompagner le développement des sites mutualisés territoriaux, il convient de veiller à la bonne couverture internet des zones concernées ainsi qu'à la mise en place de services de livraison adaptés.

C. Proposition n° 21 : développer des contrats à impact social-environnemental

Dispositif de financement mis en place pour les organisations de l'économie sociale et solidaire (ESS) et résultant de la loi de 2014, le contrat à impact social (CIS) - inspiré des *social impact bonds* britanniques - est destiné à permettre le financement de programmes sociaux innovants dans des secteurs tels que l'exclusion ou la dépendance par des investisseurs.euse.s privé.e.s qui sont remboursé.e.s de leur apport par les pouvoirs publics uniquement en cas de succès, mesuré par l'atteinte des objectifs fixés au départ. Le CIS met en relation un.e opérateur.ice (associations, acteur.ice.s de l'ESS par exemple), une collectivité publique, un.e investisseur.euse et un.e évaluateur.ice indépendant.e. Un appel à projets a été lancé par le gouvernement en 2016.

Les CIS sont destinés à permettre des actions répondant à des besoins sociétaux qui ne sont pas satisfaits par un service marchand ou non marchand et qui présentent une innovation sociale¹⁶. Les deux premiers CIS ont été signés en novembre 2016 (une action d'insertion économique et sociale par du microcrédit accompagné, une action de formation et d'accompagnement de micro-entrepreneur.euse.s dans des quartiers en difficulté...), trois pourraient voir le jour en 2017.

Après réalisation des premières évaluations des CIS prévues et au vu du bilan qui en sera tiré, la réalisation d'actions permettant de valoriser l'environnement (par exemple l'accompagnement de micro-entrepreneur.euse.s travaillant sur la requalification d'espaces verts en déshérence dans des quartiers en difficulté...) comme vecteur d'innovations sociales dans l'habitat (par exemple reconstruction du lien social, actions de prévention en matière de santé, actions de formation) pourrait faire l'objet d'un appel à projets. Les contrats devraient fixer des objectifs sociaux-environnementaux mesurables et les deux thèmes y seraient traités conjointement, démontrant par là-même l'aspect innovant de l'environnement dans le traitement de causes sociales. Au terme d'expérimentations positives, le dispositif pourrait bénéficier à d'autres actions qui contribueraient à démontrer l'utilité du CISE, « E » pour « environnemental ».

III. PENSER L'HABITAT DU FUTUR : HABITER AUTREMENT EN VILLE ET EN MILIEU RURAL

A. Proposition n° 22 : habiter autrement en s'adaptant aux enjeux de la transition écologique

Dans les années 1990, les acquéreur.e.s de logements étaient plutôt préoccupé.e.s par les qualités techniques du bâti. Au cours des années 2000, les préoccupations liées à l'environnement ont émergé. Elles ont abouti à mettre en œuvre des solutions plus performantes et plus économes en énergie. Actuellement, la RT 2012 qui intègre les dispositions du label BBC, est devenue la règle. À terme, la réglementation technique - la

future RT 2020 - ne devrait plus être seulement thermique mais environnementale. Elle prendra en compte tous les impacts de la construction. **Le CESE souhaite qu'elle développe une approche intégrée des nouveaux enjeux de santé liés à l'eau, à la lumière, à la biodiversité, aux ondes électromagnétiques et aux matériaux biosourcés¹⁷, ces derniers devant être mis en œuvre plus largement dès lors que sur l'ensemble de leur cycle de vie, leurs externalités négatives sont plus faibles.**

De nouvelles tendances en matière de confort, de santé, de connectivité ont fait leur apparition. Les acquéreur.e.s demandent davantage d'information, de conseils, de pédagogie pendant tout le déroulement du projet de construction et même après la livraison. Des « chartes de l'habitant.e » commencent à apparaître et incitent les occupant.e.s à bien vivre à l'intérieur et à l'extérieur du logement : entretien de la chaudière et du chauffe-eau, ventilation mécanique contrôlée et aération des pièces, entretien des menuiseries extérieures, des gouttières et canalisations, gestion des déchets et du compost, réduction de la consommation d'eau et d'électricité, etc. Elles n'ont pas vocation à remplacer les modes d'emploi ou les guides du type « livret des gestes verts » qui sont des documents que l'habitant.e reçoit par exemple dans le cadre de la certification habitat et environnement (H et E) notamment dans le logement social, mais auquel il ne prête peut-être pas toujours l'attention nécessaire.

Le CESE souhaite que de telles chartes qui veulent susciter l'engagement actif et font appel à la responsabilité de l'habitant.e, se développent non seulement dans l'individuel mais aussi dans le collectif, dans le neuf comme dans l'ancien, sur la base d'une adhésion volontaire. Dans l'ancien, en cas de location ou d'achat après une rénovation importante de type BBC rénovation, les nouveaux.elles occupant.e.s pourraient se voir proposer un tel document qui les sensibiliserait et les inciterait à adopter des comportements optimisant les consommations et le confort du logement.

Ces chartes pourraient permettre aux syndicats en copropriété, de mieux associer les locataires à la vie de l'immeuble et de les responsabiliser dans la mesure où ils.elles seraient invité.e.s à adhérer aux mêmes objectifs que les copropriétaires occupant.e.s. D'une manière générale, le CESE souhaite que les gestionnaires de copropriétés, qu'ils.elles soient professionnel.le.s (syndics de propriétés) ou non professionnel.le.s (syndic copropriétaire bénévole, coopérative de propriétaires) s'impliquent activement avec l'aide de leurs organisations et associations dans la pédagogie des enjeux environnementaux auprès des syndicats de copropriétaires. Ceci nécessite d'adapter les missions des syndicats à ces nouveaux enjeux. Par exemple, les dispositions combinées des lois Grenelle II, ALUR et LTECV organisent la manière dont les copropriétés doivent procéder à des diagnostics techniques incorporant la performance énergétique et élaborer des plans de travaux dont certains deviennent dans ce cadre, obligatoires. Le rôle des syndicats pour expliquer la nature de cette obligation, faire partager les objectifs globaux auxquels elle contribue et démontrer l'intérêt de l'investissement pour les copropriétaires est essentiel dès aujourd'hui et ne pourra que s'accroître dans les années qui viennent.

Le CESE encourage à raisonner en coût global afin d'intégrer au mieux les risques environnementaux et sanitaires à long terme.

B. Proposition n° 23 : développer les référentiels de l'habitat de demain

En cohérence avec la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) introduite par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'accord de Paris adopté en conclusion de la COP 21 et dans le prolongement des travaux du comité européen de standardisation (CEN/TC 350), une expérimentation a été engagée au mois de novembre 2016 pour la construction de bâtiments préfigurant la future réglementation environnementale 2018-2020. Un label dénommé « bâtiment à énergie positive et réduction carbone » (E+C-) a été créé, ayant pour but de promouvoir cette future réglementation bâtiment responsable (RBR), multicritère et co-construite avec les acteurs du secteur. En effet, à côté de la dimension thermique, la composante carbone est une nouveauté dans un label d'État dédié au secteur du bâtiment. L'Association pour le développement du Bâtiment bas-carbone (BBCA) avait été la première à lancer en 2015 un label dédié à l'empreinte carbone du bâtiment.

Cette expérimentation a pour objectif de caler les niveaux qu'il est possible d'atteindre en termes de performance énergétique d'une part d'empreinte carbone des bâtiments d'autre part sans générer des coûts de construction prohibitifs ni pénaliser certaines filières par rapport à d'autres. L'analyse du cycle de vie carbone d'un bâtiment requiert une expertise environnementale et énergétique importante. Les maquettes numériques permettront de réaliser des analyses du cycle de vie (ACV) sur la base de données architecturales et techniques précises. La France est pionnière en la matière, ce dont le CESE se félicite. **Dans ce contexte et afin d'enrichir l'expérimentation, il préconise de réaliser des études sur l'état de l'art en prenant exemple sur les bâtiments existants les plus performants pour déterminer le meilleur compromis entre deux objectifs souvent contradictoires en termes de construction : la consommation énergétique et le bilan carbone de la construction. Produire une étude analytique des réalisations les plus récentes et significatives à cet égard dans le parc social notamment compte tenu de ses contraintes, permettrait de disposer d'une première approche des arbitrages à opérer et des seuils optimaux à envisager.**

En matière d'aménagement, plusieurs démarches opérationnelles coexistent : la démarche ÉcoQuartiers qui vient de faire l'objet d'une première évaluation par le ministère du Logement est la plus complète de toutes. **Le CESE souhaite voir facilitée et encouragée l'utilisation de référentiels liés à ces nouveaux quartiers dont la réalisation s'intègre dans le cadre des objectifs de la transition écologique. Il souhaite que ceux-ci soient évalués de manière indépendante, par rapport à leurs objectifs. Il rappelle que la biodiversité, la question du genre, la concertation, sont trop souvent absentes des projets alors que leur transversalité devrait imposer qu'elles y soient systématiquement intégrées.**

Le CESE souhaite que plus de recherches et d'opérations expérimentales soient lancées entre autres par le Plan urbanisme construction et architecture (PUCA), destiné à soutenir l'innovation dans les domaines de l'urbanisme, l'habitat, l'architecture et la construction.

C. Proposition n° 24 : lutter contre les inégalités femmes-hommes dans l'espace urbain

La pertinence d'une approche de l'urbanisme et de la ville par le genre est attestée par les travaux de géographes et de sociologues. Les modes d'occupation de l'espace public et les manières de s'y comporter (lieux, horaires, attitudes...) sont révélateur.ice.s de la construction sociale de l'identité de sexe et donc des inégalités entre femmes et hommes. La répartition des rôles entre elles/eux au sein d'un modèle culturel s'effectue dans toutes les dimensions de l'organisation spatiale des pratiques sociales : se loger, se nourrir, se soigner, s'habiller, se distraire, s'approvisionner, se déplacer etc. Les inégalités peuvent être modifiées par les caractéristiques sociales ou l'âge - les femmes très âgées globalement plus nombreuses que les hommes, ne rencontreront pas les mêmes difficultés que les jeunes femmes dans l'espace urbain. Par ailleurs, il ne semble pas que le développement de la ville durable remédie « naturellement » aux ségrégations existantes ou au manque de mixité. Certaines nouvelles pratiques de mobilité douce peuvent être ainsi plus difficiles à mettre en œuvre par des femmes qui gèrent leurs responsabilités professionnelles et familiales dans un temps particulièrement contraint.

De plus en plus de collectivités s'efforcent de mieux prendre en compte les questions de genre dans l'habitat et l'urbanisme. La ville de Paris a par exemple édité en octobre 2016 un guide appelé « *premier guide référentiel pour le genre et l'espace public* ». De nombreuses actions décrites permettent d'améliorer concrètement la situation et de renforcer l'égalité.

Le CESE préconise de :

- **développer des approches sexuées dans les études demandées aux aménageur.e.s, faire procéder à des comptages sexués de fréquentation des espaces et des services ;**
- **penser à interroger systématiquement les femmes sur leurs attentes et leurs besoins lors du choix d'équipements publics, en particulier sportifs ;**
- **agir pour améliorer et sécuriser la mobilité des femmes, en développant le partage de l'automobile grâce au numérique, en facilitant les arrêts à la demande des bus circulant la nuit ;**
- **agir sur le sentiment de sécurité en s'inspirant des expériences étrangères d'affichettes disposées sur les vitrines des commerçant.e.s volontaires indiquant aux femmes qu'elle trouveront de l'aide en cas de difficulté (harcèlement de rue...) ;**
- **faciliter l'accessibilité (par exemple aux auxiliaire de vie accompagnant des personnes âgées, aux femmes enceintes, aux pousseur.euse.s de poussettes), renforcer la visibilité et le confort des chaussées en augmentant la largeur des trottoirs et en systématisant les bateaux, lorsque c'est possible ;**
- **renforcer la légitimité des femmes dans la ville en assurant leur présence symbolique dans l'espace public au travers du nom des rues, des places, des bâtiments, etc.**

D. Proposition n° 25 : améliorer les relations intergénérationnelles dans l'habitat et le bien-être des personnes âgées dans leur logement

Le Conseil d'orientation des retraites indiquait en 2015 que plus le lieu de résidence des personnes âgées de soixante-quinze ans (ou plus) est éloigné des grandes aires urbaines, plus leur revenu fiscal médian diminue. C'est dans les grands pôles urbains qu'il est le plus élevé, c'est dans les communes isolées qu'il est le plus bas. Avec l'âge et la perte du.de la conjoint.e, un certain nombre de ces personnes âgées, souvent des femmes, se retrouvent seules. En milieu périurbain ou rural il s'agit dans un grand nombre de cas de logements individuels surdimensionnés pour une personne isolée. Les pièces disponibles pourraient permettre d'accueillir un.e étudiant.e, un.e jeune actif.ve en emploi dans la commune ou la région, voire même une famille en recherche de logement. **Pour le CESE, un travail d'identification devrait être réalisé par les communes ou l'intercommunalité en charge de l'urbanisme, en relation et avec l'accord des propriétaires et qui porterait sur le parcellaire, la typologie des logements ainsi que l'âge des personnes susceptibles d'être concernées.**

Dans ce type de situations, le contrat de bail n'apparaît pas toujours comme la formule la plus adaptée : la personne âgée est surtout à la recherche de services (faire ses courses, être conduite chez le médecin...), d'une aide qui lui permette de rester dans son logement avec le maximum de confort, de lien social. Le complément de revenu éventuel vient ensuite. Dans certains cas, la nature de l'échange de services peut conduire à se passer de loyer. Les personnes ou les familles en recherche de logement sont de leur côté disposées à établir des liens de cette nature pour obtenir le logement qui leur convient (cadre de vie, proximité du lieu de travail, etc.) à un coût inférieur à celui qu'ils.elles acquitteraient pour un loyer nu. Si l'établissement de deux contrats, un bail et un contrat de travail par exemple un contrat d'employé.e au pair sont de nature à sécuriser ces relations, ils créent des situations complexes juridiquement et fiscalement, en particulier lorsque ce sont des familles qui sont accueillies chez la personne âgée.

Or, le législateur sait se montrer innovant. L'accueil à domicile de personnes âgées est ainsi une activité qui fait l'objet d'un agrément et suppose un contrat d'accueil familial. L'accueil de jeunes de moins de trente ans ne nécessite pas de formalité particulière en dehors d'un contrat de bail. On rappellera aussi que depuis 2009, la sous-location partielle d'un logement HLM est autorisée par la loi dans le cadre d'un contrat d'accueil familial ou d'un bail pour les jeunes de moins de trente ans. Le prêt à usage ou commodat, prêt à titre gratuit, ne permet quant à lui aucune contrepartie sauf à prendre le risque de sa requalification en bail.

Pour le CESE, il est important d'assurer aux personnes seules ou aux familles qui emménagent chez des personnes âgées, un cadre juridique qui sécurise les deux parties. Des solutions satisfaisantes pourraient être trouvées, par exemple en prévoyant un régime inspiré de celui de l'accueil familial, en prévision de ces situations inversées où c'est la « famille d'accueil » qui s'installe au domicile même de « l'accueilli ». Un tel contrat offrirait à la ou aux personnes âgées, des garanties en termes de services

et garantirait le logement à la ou aux personnes logées. C'est la notion d'échange des services et non « d'activité », qui serait mise en avant dans ce type de contrat.

C'est en milieu rural que se rencontrent un très grand nombre de logements construits avant 1915 - ceux-ci représentant selon l'ANAH plus du quart des résidences principales. Près de quatre logements sur dix ont été construits avant 1949. Or, on constate une augmentation de la demande de logement social déposée par les personnes âgées encore valides, parfois au motif d'un manque de ressources pour financer les charges courantes du logement - chauffage et charges d'entretien. **Le CESE rappelle qu'il a à plusieurs reprises¹⁸ appelé l'attention sur l'intérêt du viager pour réaliser des travaux d'adaptation du logement au vieillissement et de rénovation thermique. Grâce aux ressources dégagées - capital et rente - le/la vendeur.se peut rester dans son logement et dispose de ressources nécessaires à son autonomie. La mobilisation de son actif immobilier a aussi pour but de lui permettre d'en améliorer le confort. Les gros travaux de rénovation dans le cadre de la transition énergétique en font partie : le logement serait ainsi mis aux normes « BBC rénovation ». Le prêt viager hypothécaire pourrait également être utilisé aux mêmes fins.**

E. Proposition n° 26 : améliorer la formation des professionnel.le.s

Les problématiques soulevées par la prise en compte du bien-être lié à l'environnement sont de nature diverse car elles sont la résultante d'une vision globale, transversale qui touche à la fois les savoirs multiples : sciences « dures » (biologie, écologie...) et sciences humaines (sociologie, droit...). Sans aborder tous les niveaux de formation ni tous les publics, on peut insister sur l'importance de la formation des élu.e.s qui sont les garant.e.s de l'ambition et de la cohérence des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, plans de déplacement urbain-PDU et donc de l'aménagement du territoire) notamment quand ils traitent des enjeux relatifs à la qualité de l'eau, de l'air, des sols, de la biodiversité, dont on sait qu'elle impacte positivement ou négativement la santé des habitant.e.s.

La maîtrise d'ouvrage, les urbanistes et les architectes doivent mieux intégrer les mutations écologiques, numériques et économiques tout en préservant l'esthétique et la qualité architecturale, gages de confort et de bien-être. Ces acteur.rice.s doivent inciter ceux celles d'entre eux qui n'intégreraient pas spontanément ces dimensions à le faire dans leurs projets.

Urbanistes et architectes seront amenés de plus en plus à travailler conjointement avec des collectifs et/ou des associations autour de projets pour répondre encore mieux aux attentes des habitant.e.s et des aménageur.e.s. Ils.elles doivent être sensibilisé.e.s au lien environnement-santé ainsi qu'aux pathologies liées au logement par une rénovation des programmes et des diplômes et le renforcement de la formation continue.

Déjà engagée dans une nouvelle ère d'économie circulaire et numérique, la filière du bâtiment doit favoriser des dispositifs innovants et répondre aux attentes sociales.

L'ingénierie en matière d'habitat est complexe, deux lois récentes - la loi ALUR en 2014 et la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine en 2016 - ont d'ailleurs renforcé le rôle des agences d'urbanisme et celui des architectes. **Les Conseils d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ont à l'échelle départementale, un rôle essentiel de sensibilisation du public, d'information auprès des maîtres d'ouvrages et d'assistance aux collectivités territoriales. Ils remplissent une mission d'intérêt public mais leur structure associative et les modes de financement qui résultent de ce statut soulèvent des interrogations. Leur remise en cause a déjà été envisagée. Les CAUE qui auront quarante ans cette année, interviennent aux différentes échelles de l'habitat (commune, quartier...), confrontant les différents enjeux. La biodiversité, les trames vertes et bleues, les paysages, font partie de leur champ d'intervention... Le CESE demande que leur capacité d'expertise transversale et pluridimensionnelle soit bien préservée et même renforcée, car le réseau des CAUE constitue un atout des territoires dans la transition écologique.**

F. Proposition n° 27 : associer les habitant.e.s aux projets d'urbanisme et d'habitat

La qualité du dialogue entre les élu.e.s, les aménageur.e.s et les habitant.e.s permet qu'un projet soit mieux pensé, conçu et approuvé par les parties prenantes. Chacun apporte sa connaissance du sujet, son « expertise », ses interrogations, ses attentes, ses contraintes (financières, physiques...). La participation du public qui est une base de la convention d'Aarhus, permet d'adapter et améliorer le projet et contribue à une plus grande transparence autour de la décision. Mais c'est une opération assez lourde à mettre en œuvre. L'association des habitant.e.s aux projets d'habitat est un défi pour les maîtres d'ouvrage : dans les ÉcoQuartiers par exemple, comment recueillir sur plan les attentes d'acquéreur.e.s et locataires futur.e.s ? Dans l'habitat existant, comment associer des ménages qui y vivent mais n'ont pas l'habitude de s'exprimer sur les sujets qui les concernent ? Pourtant bien des erreurs pourraient être évitées si leur parole était recueillie et écoutée.

La participation du public nécessite un cadre clair et partagé (nature du projet, objet du débat, information du public, reconnaissance des savoirs et de l'expertise, tiers garantissant le processus participatif, robustesse de la décision, continuité de la participation) et un état d'esprit constructif (acceptation des divergences, implication des participant.e.s et culture de la participation). Elle recherche et facilite la mobilisation de tous.tes (principes d'inclusion, de diversité, d'égalité et d'équivalence de traitement des points de vue exprimés). Enfin elle encourage le pouvoir d'initiative du/de la citoyen.ne (demande de projets alternatifs ou variantes, d'expertises complémentaires, etc.).

Le CESE appelle dans son avis¹⁹ sur les besoins en logement dans les territoires « à renforcer les processus d'élaboration collective et citoyenne » au-delà des seules

commissions d'enquêtes et souligne que « *les PLH/PLU doivent être l'occasion de vastes consultations citoyennes* ».

Une « Charte de la participation du public », proposée à l'adhésion volontaire des maîtres d'ouvrage, a été élaborée par le ministère de l'Environnement, mise en consultation puis publiée au dernier trimestre 2016. Bien qu'elle ait été élaborée pour des projets de grands équipements et d'infrastructures plutôt que pour des opérations d'aménagement relatives à des quartiers d'habitation, le ministère du Logement pourrait attirer l'attention des aménageur.e.s sur l'existence de cette charte. Destinée à améliorer l'efficacité et la citoyenneté des décisions ayant un impact sur le cadre de vie, elle pourrait sous une forme éventuellement adaptée, aider à répondre au défi de la participation des habitant.e.s et de leur appropriation des enjeux environnementaux de l'habitat.

Conclusion

Innover dans un cadre contraint

Le bien-être de la population est le but de toute politique, qu'elle soit nationale ou locale. Mais pour que cette politique soit juste et efficace, il est nécessaire qu'elle s'inscrive à la fois dans les limites physiques du cadre de vie et dans celles de la justice sociale tout en assurant la prospérité. Selon Kate Raworth qui s'est exprimée lors d'un colloque au CESE²⁰, *« il est essentiel pour le développement durable de veiller à ce que la vie des gens se fonde sur un plancher social, mais aussi de rester en-deçà du plafond environnemental, car le fait de dépasser l'une ou l'autre de ces limites peut déclencher des crises sociales et écologiques. »*

Le plancher des droits sociaux, élaboré par les gouvernements pour Rio+20 est basé sur onze priorités : la sécurité alimentaire, les revenus, l'eau et l'assainissement, l'accès aux soins, l'éducation, l'énergie, l'égalité des sexes, l'équité sociale, la liberté d'expression, les emplois et la résilience. C'est lorsque tous ces facteurs sont réunis que l'on se sent bien, physiquement et psychiquement.

Le plafond environnemental est constitué par les limites de la planète²¹ : le changement climatique suivi par le taux d'appauvrissement de la biodiversité et le cycle de l'azote, puis le cycle du phosphore, l'appauvrissement de la couche d'ozone, l'acidification des océans, l'utilisation d'eau douce, le changement d'occupation des sols, la concentration de particules dans l'atmosphère et la pollution chimique. Le changement climatique et la biodiversité sont les principales préoccupations à la fois des expert.e.s mais aussi des populations alors même que les politiques s'en emparent encore trop peu...

L'avis n'a pas abordé toutes ces problématiques mais s'est concentré sur certaines d'entre elles : répondre aux enjeux du changement climatique dans l'habitat, intégrer la biodiversité dans l'urbanisme et le bâtiment, faciliter les mobilités actives, prévenir les pollutions et organiser la résilience. La réalité des retours sur investissement doit être un critère essentiel d'appréciation pour la pertinence des mesures à prendre. Associer les habitant.e.s aux projets qui les concernent dans l'urbanisme et l'habitat permet d'améliorer ces projets et d'augmenter leurs chances de succès. C'est aussi faire d'elles et d'eux les actrices et les acteurs incontournables d'actions locales s'inscrivant dans une vision globale du monde tournée vers l'avenir.

Agriculture

L'habitat des agriculteurs, des salariés agricoles et de façon plus générale des personnes vivant en milieu rural est rarement pris en compte dans les politiques de logement qui restent habituellement centrées sur les villes. La ruralité connaît pourtant des difficultés similaires, avec quelques spécificités.

Tout comme les citadins, les ruraux ont besoin d'espaces publics cohérents, de services publics minimum, d'activités diverses pourvoyeuses d'emplois et de cohésion sociale afin de tisser un réseau homogène et accueillant.

Cela est d'autant plus nécessaire que la diminution du nombre d'agriculteurs pèse sur la solidarité et conduit à ce qu'une multitude de services ne soient plus assurés. Par ailleurs, à l'exode rural s'est substitué un véritable exode urbain. Le milieu rural est devenu une terre d'accueil pour de nouvelles populations.

Le groupe a été particulièrement sensible aux réflexions sur la densification de l'habitat, également développées dans le rapport. Il faut éviter de miter les territoires et concentrer l'habitat pour préserver les terres agricoles. Cela nécessite de réinvestir les centres-bourgs par des programmes de réhabilitation des logements mais aussi par une revitalisation des commerces de proximité. Les espaces mutualisés sont une réponse à ces enjeux. Lutter contre l'étalement urbain constitue une priorité pour le secteur agricole.

Les préconisations formulées pour améliorer à la fois le vivre-ensemble et le confort de chacun nous conviennent tout à fait.

Partager les transports, encourager la mobilité active, favoriser le télétravail sont autant de solutions de bon sens qu'il conviendrait de mettre réellement en pratique.

En revanche, nous avons exprimé au cours de nos travaux quelques réserves sur les développements consacrés à la « ville comestible ». La production de denrées alimentaires peut bien entendu être envisagée mais cela nécessite une réflexion et des analyses plus poussées. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité que les préconisations du CESE se limitent à encourager ces pratiques dans un but pédagogique. Le groupe de l'agriculture a voté l'avis.

Artisanat

Les conditions de l'habitat impactent fortement la vie quotidienne et le bien-être des habitants. L'avis et le rapport qui l'accompagne permettent de s'interroger sur les éléments que recouvre la notion d'habitat et d'identifier les moyens d'en améliorer la qualité.

Le logement en constitue probablement le premier élément, en tant que sphère privée de l'habitat. Faire en sorte que celui-ci soit bien isolé sur le plan thermique et phonique, qu'il dispose des éléments de confort en adéquation avec les besoins de ses occupants sont des éléments importants pour la qualité de vie. Alors que l'essentiel du parc de logements a été construit avant les nouvelles normes énergétiques, il est donc fondamental de poursuivre la politique publique d'accompagnement à la rénovation thermique des bâtiments. Les

mesures prises ces dernières années ont en effet permis d'accélérer les travaux en la matière même si les résultats sont encore en-dessous des objectifs fixés.

La principale difficulté reste en effet la solvabilisation des ménages pour enclencher une décision de travaux. C'est pourquoi comme le CESE l'a récemment souligné dans son avis sur le logement, il est crucial non seulement de maintenir les aides financières mais aussi de leur donner visibilité et stabilité.

Il serait donc irréaliste de cibler ces aides sur les seules rénovations globales, sauf à prendre le risque de freiner considérablement la dynamique qui commence à porter ses fruits. Cela n'exclut pas toutefois de renforcer les aides à la rénovation globale.

Améliorer le confort du logement, c'est aussi permettre de l'adapter aux besoins des personnes vieillissantes ; il serait donc opportun d'encourager les travaux d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Parmi les autres dimensions qui participent à la qualité de l'habitat, se pose la question de l'accès aux commerces et services de proximité, ceux-ci étant des éléments indispensables à la vie quotidienne comme à la vitalité d'un territoire.

C'est pourquoi il faut lutter contre la vacance commerciale de plus en plus importante dans les villes petites et moyennes, et donc conduire résolument des politiques visant à redynamiser les centres-bourgs et centres-villes tout en réfléchissant à l'évolution des règles d'urbanisme commercial qui ont depuis plusieurs décennies, contribué à éteindre des pans entiers de l'économie de proximité.

Pour le groupe de l'artisanat, la présence physique de ces commerces et services doit être la priorité, d'autant que bon nombre d'entre eux ne sont pas substituables par des sites Internet (le médecin ou le coiffeur par exemple) ; mais surtout, le commerçant et l'artisan sont d'importants vecteurs d'échanges, de lien social, en plus de contribuer à l'attractivité économique, voire touristique du territoire.

Autre élément essentiel de la qualité de l'habitat de plus en plus plébiscité par les habitants : la présence d'espaces verts. Il importe que ceux-ci soient systématiquement intégrés aux projets immobiliers ou d'aménagement urbain.

Plus largement, la croissance de la population urbaine exige d'attacher une attention très forte à la dimension environnementale des villes, autour de la préservation de la biodiversité, de la lutte contre le changement climatique et d'une gestion plus économe des ressources naturelles.

La réussite de ces objectifs implique d'associer davantage les habitants aux projets et de les rendre davantage acteurs de leur habitat autour de démarches d'engagement volontaire.

Enfin, la question des mobilités influe sur la qualité de vie des habitants.

Dans le cadre de la nécessaire approche environnementale des projets urbains, les moyens de déplacement alternatifs à la voiture sont à encourager. Mais ceux-ci doivent nécessairement comprendre des transports en commun de qualité, assurant un maillage adapté pour répondre aux besoins de déplacement domicile-travail de la population active.

Déclarations des groupes

Au final, cet avis nous montre l'importance de concevoir et de faire vivre l'habitat autour des besoins et des attentes des habitants, en tant qu'élément-clé pour améliorer la qualité de vie. Le groupe de l'artisanat a voté l'avis.

Associations

Comme l'a écrit Miss Tic, l'artiste de rue, « à la fin d'un combat, celui qui gagne n'est pas celui qu'on pense mais celui qui pense ». Or, concernant la politique de l'habitat et de l'urbanisme plus largement, on a pensé cette politique depuis maintenant plus d'un siècle et demi d'une manière assez déséquilibrée.

On a pensé plus « unité de stockage » que « population », on a pensé en tonnes de béton, en kilomètres de câbles, en surface de chaussée, on a pensé de manière très technique, très méthodique, quelquefois même très technocratique. Mais on a pensé peu « humain », peu « personne », peu « ceux qui habitent dans ces habitats ». Le constat est simple : le 20^e siècle aura été dans ce domaine le siècle du déséquilibre, celui qui amène à constater des surpopulations, des concentrations en milieu urbain et ailleurs, des déprises de population énormes, des retraits, des désertifications en milieu rural, celui qui nous amène à constater des logements de grande qualité, de grande surface. On parle « électronique », on parle « domotique », mais ailleurs le constat c'est aussi l'absence totale de logement pour des milliers de personnes qui sont dans nos rues et qui n'ont pas du tout accès au toit et à la protection de base.

Vous l'avez compris, pour nous, la question de l'habitat c'est d'abord celle des femmes et des hommes qui y habitent, qui y vivent. C'est d'abord cet angle-là que nous voulons aborder. Et nous avons trouvé dans cet avis de quoi nous rassasier, de quoi approcher autrement la question des politiques d'urbanisme et d'habitat : une approche courageuse, qui formule de nombreuses préconisations, qui insiste sur une ligne forte : celle de la participation des habitants. Soutien de l'habitat participatif, impulsion donnée à la création de jardins collectifs, chartes de l'habitant pour susciter un engagement actif, nous adhérons sans réserve à toutes ces préconisations qui visent à replacer les citoyens au cœur de la politique de l'habitat. Nous rappelons d'ailleurs combien les associations qui militent dans les quartiers ou en milieu rural font dans ce domaine un travail remarquable.

En résumé, cet avis nous propose de manière très progressiste de penser la ville autrement. C'est pourquoi le groupe des associations l'a voté.

CFDT

L'habitat est une partie indissociable d'un triptyque qui comprend le logement, l'activité et la mobilité. Un habitat de qualité répond à ces trois nécessités. La CFDT partage l'un des constats essentiels de ce projet d'avis et du rapport qui l'a précédé.

La qualité du logement ne se mesure pas seulement en mètres carrés habitables ni en nombre de pièces à vivre ; l'environnement du logement en termes d'espaces verts, de sécurité, de service au public, de commerces de proximité et d'accès à la mobilité participe aussi et fortement du bien-être des habitants.

La CFDT soutient donc les nombreuses préconisations de ce projet d'avis, orientées vers l'amélioration non seulement de la qualité technique des logements, mais aussi de leur environnement. Citons une qualité de l'environnement des logements qui doit tenir une place importante dans les programmes de rénovation et de construction grâce à l'implication des collectivités et à l'engagement de moyens suffisants, des programmes qui doivent tenir mieux compte de la place des femmes dans l'habitat, dans la cité.

Le logement et les mobilités doivent être repensés en incluant les besoins de toutes et tous, femmes, hommes, jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes en situation d'exclusion sociale.

La qualité de l'habitat favorise l'intégration des individus dans la cité, sécurise les parcours professionnels, accompagne les transitions et mobilités qui peuvent s'opérer tout au long de la vie. C'est le sens de l'action de la CFDT dans ce domaine.

L'amélioration de l'habitat devrait être une cause nationale menée avec vigueur afin de renforcer la cohésion sociale et lutter contre les fractures territoriales.

La rénovation thermique financée par une fiscalité écologique et couplée à des solutions innovantes de mobilité, peut contribuer à dépolluer notre atmosphère, tenir les objectifs de la COP 21 et rompre avec la précarité énergétique de millions de foyers.

En ce sens, la lutte contre cette précarité ne saurait se satisfaire d'un seul doublement du chèque énergie. Le combat pour la qualité de l'habitat contribue à l'élévation de la dignité humaine, à la santé, à préserver la planète du dérèglement climatique, à améliorer la qualité de l'air, à développer notre économie et nos emplois.

Ces dernières années, des efforts en ce sens ont été engagés. Il faut encore en lever le degré d'ambition alors pourquoi attendre ? La CFDT a voté ce projet d'avis.

CFE-CGC

Aujourd'hui il faut rappeler que les ménages consacrent 32 % de leur budget aux dépenses liées au logement et 13 % au transport (source Insee 2015). L'habitat est donc un enjeu en termes de pouvoir d'achat des ménages, mais aussi de création d'emplois ainsi que de mixité et de cohésion sociales !

L'habitat est un sujet transverse qui permet d'aborder les questions des transports, de la physionomie des centres-villes du futur, du télétravail, du participatif en associant la population aux choix des solutions retenues, mais aussi de la réconciliation de la nature et des habitants.

Le groupe CFE-CGC soutient les vingt-six propositions du projet d'avis avec un attachement particulier pour trois d'entre elles :

- le chapitre dédié aux mobilités afin d'améliorer celles des personnes en situation de handicap comme celle des personnes les plus âgées (propositions 8 à 10) ;
- le télétravail pour mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle (proposition 11) ;

Déclarations des groupes

- retrouver un équilibre entre les différentes formes de commerces, moteur essentiel du vivre ensemble !

En lisant le rapport et le projet d'avis sur la qualité de l'habitat, une image nous est venue immédiatement en tête, celle de « La Cité Radieuse » de Le Corbusier.

Pourquoi cette image ? Tout simplement parce qu'à l'époque, Le Corbusier a voulu innover en créant une cité jardin verticale. Il a ainsi travaillé la dimension urbaine, les techniques de construction, de nouveaux matériaux, la conception des logements et de la cité. Au final, cette dernière a accueilli 337 logements (de 23 types différents), une école maternelle, un hôtel, des commerces, des bureaux, un gymnase...

Aujourd'hui avec ce projet d'avis, il y a la même volonté de repenser l'habitat comme un lieu incontournable de mixité et de cohésion sociales, comme un lieu de bien-être mais aussi comme un sujet qui permet de concilier performances environnementales, économiques et sociales.

Nous espérons donc que les propositions contenues dans ce projet vont permettre de donner un nouvel élan à nos centres-villes, qu'elles vont inspirer une génération d'architectes tout comme les candidats à l'élection présidentielle et leurs représentants. Le groupe CFE-CGC a voté cet avis.

CFTC

L'habitat durable, économe en énergie, répond aux besoins multiples d'une société de plus en plus différenciée, selon que l'on vive en territoire rural, urbain, dans une métropole ou une ville moyenne.

Le vieillissement de la population, les mobilités imposées pour travailler, étudier, se rapprocher des métropoles, la taille de la famille, ses recompositions, entraînent des changements et besoins nouveaux tout au long de la vie.

Se loger implique la recherche d'une qualité de vie, d'un lieu d'équilibre pour soi et sa famille dans un cadre environnemental ouvert, gratifiant et sécurisant.

Ces paramètres posent la question de la transformation et de l'adaptation des habitats ruraux, urbains, périurbains, soldant l'image d'une urbanisation intensive, invasive, verticale et indifférente à l'exigence d'un espace qualitatif, économe, ouvert sur le lien social et le partage.

Avec vingt-cinq préconisations, l'avis évoque des pistes pertinentes pour générer des liens plus forts entre habitat, urbanisme et transition écologique, entre populations et modes de vie, entre une ville plus verte, plus fleurie, plus accueillante de ses habitants, de la faune et de la flore, apportant art de vivre, qualité de vie, consommation raisonnée d'énergie et osmose entre habitants et vivant.

La CFTC approuve particulièrement la recommandation faite de penser l'urbanisme avec le vivant et d'encourager la biodiversité par l'importance du paysage dans la ville ainsi que la création de plus d'éco-quartiers.

Le doublement du chèque énergie, la valorisation de la valeur marchande des biens, les programmes de végétalisation des murs et des toits, l'implantation d'arbres sont des préconisations de bon sens.

L'avis rappelle que pour une bonne insertion sociale et professionnelle, les mobilités doivent s'assurer de façon fluide par la promotion du covoiturage, en tenant compte des temps complexes notamment des femmes, ou des hommes lorsqu'ils ont à assurer le trajet du travail, les courses, l'accompagnement des enfants, la visite aux parents.

Il attire l'attention sur les besoins des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Ceci vaut pour la ville comme pour la campagne.

Des espaces ruraux délaissés, éloignés des lieux d'échange, avec peu de services publics, de lieux de soins et de commerces rompent l'égalité des territoires en créant déclassement et vulnérabilité.

La CFTC approuve l'offre d'une politique vigoureuse pour maintenir l'accès aux soins, le commerce de proximité, l'accès internet, le développement du télétravail.

Dans les régions ultramarines, la CFTC soutient les propositions pour rompre avec un habitat précaire, indigne ou défaillant face aux risques. Pour toutes ces raisons, Le groupe CFTC a voté cet avis.

CGT

Avec l'emploi, le logement est l'une des priorités des citoyennes et citoyens et pour cause, la situation de crise est profonde. L'avis s'attache à poser des questions essentielles :

- l'habitat peut-il s'adapter aux habitantes et habitants en produisant du changement pour le bien-être et le vivre-ensemble ?
- comment les innovations pour l'habitat doivent impérativement se conjuguer au présent dans le cadre des enjeux de la transition écologique ?

La notion d'habitat intègre trois dimensions indissociables, l'habitant, l'habitation ainsi que l'environnement et le cadre de vie qui les entourent. Il se compose de plusieurs espaces de vie qui vont au moins du logement au quartier.

L'avis montre que la qualité de l'habitat a un impact sur la qualité de la vie et le bien-être de la population.

Le lien entre environnement, habitat et bien vivre ensemble est incontournable. Une approche de santé globale est donc posée avec notamment une dimension préventive.

La qualité du cadre de vie n'est pas une préoccupation nouvelle dans les politiques publiques (lutte contre l'habitat insalubre, prévention des nuisances de tous ordres : (bruit, humidité...) mais les pouvoirs publics y ont répondu essentiellement en agissant soit sur la qualité du bâti, soit sur l'urbanisme.

Si répondre aux enjeux du changement climatique global dans l'habitat et intégrer la biodiversité dans l'urbanisme et le bâtiment sont des pistes proposées, comme le besoin d'identifier et de prévenir les pollutions, l'avis choisit aussi de situer l'humain au centre de sa réflexion par la nécessité :

Déclarations des groupes

- de « penser santé » tout au long de la vie d'un bâtiment dans ses conception, construction, entretien et réhabilitation ;
- de mobiliser les habitants comme les réels experts d'usage de leur lieu de vie où le bien-vivre passe par le faire-ensemble ;
- de construire l'habitat en prenant en compte les différences de rôles sociaux assignés notamment aux femmes et aux hommes afin de rendre la ville plus égalitaire.

Pour la CGT, répondre aux besoins des populations pour contribuer à leur bien-être est une condition du bien vivre ensemble. Le développement des transports collectifs et des services publics de proximité et de qualité en fait partie.

Même si elle est évoquée, cette question aurait méritée d'être mieux approfondie et aurait pu faire l'objet de préconisations mieux ciblées.

Enfin si l'avis s'attache à ne pas répondre à l'enjeu de la qualité de l'habitat sous le seul prisme de l'environnement « nature » mais aussi sous l'angle économique, le versant social ne nous semble pas assez pris en compte notamment concernant la question de la ségrégation sociale qui ne cesse de s'aggraver dans les territoires.

Malgré ces réserves, la CGT a voté en faveur de l'avis avec nos remerciements à la rapporteure pour son écoute et son travail, aux administrateurs ainsi qu'à la présidente et aux membres de la section.

CGT-FO

L'habitat inscrit les individus dans un environnement où l'individuel et le collectif interagissent. Il reflète à la fois les structurations, l'organisation, les régulations politiques, économiques, écologiques, urbanistiques en cours mais aussi les transformations et les évolutions de notre société. En ce sens, l'habitat est un fort marqueur de la vie sociale et transcrit dans l'espace les modes de cohabitation des différents groupes sociaux. Pour le groupe FO, l'habitat en tant qu'organisation spatiale et sociale de notre société doit également s'inscrire dans le principe d'égalité entre les citoyens et entre les territoires de la république.

L'aménagement de l'espace habité doit intégrer les nouvelles formes de mobilité, tenir compte des évolutions démographiques et en particulier du vieillissement de la population, réduire les déplacements tout en favorisant le développement de techniques et de matériaux de constructions durables. Toutefois, nous refusons la transformation de nos quartiers, nos villes et nos villages en enclaves réservées à une seule catégorie de citoyens. Encourager le vélo ou la marche ne peut pas faire de mal mais ne peut en aucun cas combler le désinvestissement et la dégradation des transports en commun dans un environnement où les temps de déplacements domicile-travail ne cessent d'augmenter et où des territoires entiers sont devenus inaccessibles. Si le télétravail peut réduire certaines mobilités, il ne doit pas nous faire oublier que la grande majorité des travailleurs exerce des métiers non adaptés au télétravail. À cet égard, le groupe FO ne s'inscrit pas dans la préconisation incitant les collectivités territoriales à prendre en charge financièrement en lieu et place

des entreprises, des espaces de télétravail partagés. Outre les implications qu'une telle démarche peut avoir sur la relation de travail et l'application du droit du travail pour ces télétravailleurs, elle occasionnerait des dépenses supplémentaires pour les collectivités qui sont déjà fortement sollicitées. De même, nous nous interrogeons sur l'opportunité de la mise en place des « bureaux des temps » à la seule échelle des collectivités. Enfin, le groupe FO rappelle son opposition à une contribution climat énergie qui ne tient pas compte des capacités contributives des salariés, ce qui fragilisera encore plus les foyers en difficulté. La seule augmentation du chèque énergie en lieu et place des tarifs réglementés proposée dans cet avis ne réglera ni le problème de la précarité énergétique ni la problématique environnementale.

Pour le groupe FO, l'espace habité doit répondre aux nouveaux besoins, intégrer les évolutions de la société et favoriser le développement durable et le lien social. Il doit aussi repenser la circulation entre les bassins de vie et les bassins d'emploi et désenclaver l'espace rural. Pour y parvenir, des investissements publics doivent être engagés pour rétablir l'égalité territoriale, développer les services publics d'éducation, de santé, améliorer les infrastructures et moyens de transports en commun, construire et rénover des milliers de logements sociaux et d'équipements publics. Des milliers d'emplois peuvent être créés et le cercle vertueux de la croissance peut être ravivé. Malheureusement le choix dogmatique de l'austérité nous condamne à toujours penser que préparer l'avenir est une dépense et non un investissement. Malgré ces réserves, le groupe FO a voté en faveur de cet avis.

Coopération

Le groupe de la coopération partage pleinement la volonté d'inscrire la transition écologique dans l'habitat au service du bien-être des habitants et du vivre ensemble. Pour atteindre cet objectif, il faut promouvoir une nouvelle gouvernance de l'habitat dans laquelle les habitants doivent être tout particulièrement parties prenantes.

Depuis le début des années 2000, l'habitant devient un acteur incontournable et les dynamiques participatives gagnent le champ de l'habitat. Des groupes d'habitants se constituent autour de « valeurs communes » - écologie, solidarité, démocratie, partage..., et d'une volonté commune : concevoir et gérer collectivement un immeuble ou un ensemble d'habitations au sein duquel ils partageront des espaces, tels que salle de réunion, buanderie, chambre d'amis, etc. Dans ces démarches d'habitat participatif, les coopératives HLM sont pionnières : elles sont ainsi engagées dans plus de cinquante projets représentant plus de mille logements. Ces projets coopératifs reposent sur une gestion démocratique selon le principe « *une personne, une voix* », la non-spéculation, la responsabilisation des habitants, une vie collective, une mixité sociale et intergénérationnelle.

Les démarches participatives se développent dans différents domaines, dont l'agriculture urbaine. Il s'agit de répondre au besoin de recréer du lien entre citoyens et avec la nature. La formule coopérative est là encore tout à fait adaptée, comme par exemple la Société coopérative d'intérêt collectif « Ville Comestible » ou encore Toits Vivants avec la coopérative InVivo, lauréat en février 2016 du concours « Réinventer Paris », sur le lot Paris rive gauche.

Déclarations des groupes

Ces démarches contribuent à développer auprès de la population une véritable culture de la ville et de l'habitat. Cet avis s'appuie sur celui adopté par le CESE sur les besoins en logement dans les territoires. Cet avis proposait en effet de « *renforcer les processus d'élaboration collective et citoyenne, au-delà des seules commissions d'enquêtes* », et soulignait que « *les PLH/PLU doivent être l'occasion de vastes consultations citoyennes* ». Le groupe de la coopération a voté en faveur de l'avis.

Entreprises

Si le sujet du logement est souvent au cœur du débat public sous l'angle quantitatif (nombre de logements à construire pour faire face à la demande) ou même qualitatif (consommation d'énergie, impact environnemental, isolation), il n'en est pas de même de celui de l'habitat en général, moins souvent traité. C'est ce manque que le projet d'avis qui nous est présenté vient combler.

Pour faire simple, la notion d'habitat regroupe le logement et son environnement immédiat, quartier, ville, village ainsi que les services associés offerts aux habitants. Que proposer pour améliorer cet environnement afin de favoriser la vie en société et le bien-être de tous ? Dès le départ, nous avons constaté que le travail que nous faisons était à la croisée de champs multiples : qualité du bâti et limitation de ses externalités négatives d'une part (pollution, risques sanitaires), mais aussi biodiversité, résilience face au changement climatique, mobilité, diversité de besoins liée au genre, écoute et participation des habitants d'autre part. Sciences dures et molles se conjuguent au fil des recommandations du texte et en font la richesse.

Le groupe des entreprises entend souligner trois aspects significatifs de ce travail.

- tout d'abord, se fondant sur des témoignages et des exemples concrets recueillis aux cours des auditions, l'avis identifie l'environnement comme un axe de progrès significatif et insuffisamment valorisé jusqu'à présent : qualité de l'air, de l'eau, développement des espaces verts contribuent au bien-être de tous et modifient positivement les rapports sociaux. Plusieurs recommandations découlent de cette analyse et nous soutenons cette approche ;
- l'avis insiste ensuite et c'est un vrai défi, sur la nécessité de mieux associer les habitants ce qui implique de les sensibiliser, de les former, de les consulter au moment opportun. Défi parce que l'idée est séduisante mais la réalisation complexe. À quel moment les associer ? Comment concilier co-conception d'un projet avec ses primo-habitants et satisfaction des résidents successifs ? Quels droits et devoirs pour chacun ? L'avis ne répond pas à toutes ces questions mais ouvre des pistes ;
- à travers la question des services associés à l'habitat, l'avis évoque enfin la contribution de certains secteurs professionnels, notamment du bâtiment ou des espaces verts mais aussi du transport, aux objectifs de progrès proposés. Ils jouent effectivement un rôle essentiel au service du bien-être des habitants et sont déjà engagés pour nombre d'entre eux dans le processus de transition

écologique recommandé par l'avis. Nous considérons cette évolution comme une opportunité pour les entreprises concernées et nous en réjouissons.

Le groupe des entreprises a voté en faveur de l'avis.

Environnement et nature

Comme le soulignent à juste titre le rapport et l'avis, l'habitat ne se résume pas au logement. Il intègre bien le bâti, les espaces naturels, les services et modes de déplacement en milieu urbain ou rural.

La prise en compte des enjeux environnementaux liés à l'habitat en a renouvelé la conception et permet d'importantes innovations énergétiques, sociales et sanitaires.

Ainsi comme l'indique cet avis, une politique ambitieuse de rénovation thermique par exemple, aurait non seulement pour effet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ de ce secteur mais aussi d'améliorer le bien-être, la santé et le pouvoir d'achat des habitants.

C'est pourquoi notre groupe soutient tout particulièrement la préconisation d'accélérer dès 2018 la trajectoire de la contribution climat-énergie en tant que composante carbone de la fiscalité sur les carburants. Les recettes supplémentaires ainsi obtenues devraient servir en priorité à financer la rénovation thermique de l'habitat.

Nous soutenons également le principe de s'appuyer sur le rôle de la nature comme élément majeur du bien-être humain et comme source d'inspiration pour de nouvelles solutions. Les projets de ville durable doivent intégrer systématiquement une réflexion sur la nature au même titre que sur le climat.

L'avis pointe de nouveaux besoins d'habitat, à même d'évoluer avec les étapes de vie comme par exemple l'habitat participatif. Bien des aspects également cités dans l'avis, tels mobilités actives, enjeux de santé environnementale, agriculture en ville, résilience... doivent être pris en compte dans les travaux des architectes, des maîtres d'ouvrage et des urbanistes.

L'avis recommande une approche novatrice et nous la soutenons de la réglementation thermique plus intégratrice des enjeux de santé liés à l'eau, la lumière, la biodiversité, les ondes électromagnétiques ou les matériaux biosourcés.

Enfin nous apprécions que l'avis recommande une gouvernance de l'habitat qui associe les habitants aux projets qui les concernent afin de les améliorer, augmenter leur chance de succès et plus généralement prendre en compte leurs rôle et responsabilité.

L'avis pose les bases d'une réflexion qui va dans le bon sens et préconise des améliorations ambitieuses et nécessaires.

Pour toutes ces raisons, le groupe environnement et nature a voté en faveur de l'avis.

Mutualité

L'habitat durable doit favoriser un environnement qui soit source de bien-être et de mixité sociale ce qui pose la question centrale de sa qualité.

Répondre aux besoins spécifiques ou insuffisamment satisfaits, intégrer la biodiversité et le changement climatique, maîtriser l'étalement urbain, faire face à de nouvelles formes de précarité, associer les habitant.e.s à l'évolution de leur cadre de vie, favoriser les relations intergénérationnelles, promouvoir un développement durable du territoire sont autant d'enjeux non exhaustifs auxquels il faut répondre.

L'Économie sociale et solidaire développe de nombreuses solutions en matière d'habitat et de logement. Les initiatives citoyennes à caractère participatif apparaissent comme une alternative affirmant une volonté de repenser les modes de vie et renforcer les liens. C'est pourquoi le groupe de la mutualité soutient le développement de l'habitat participatif et des jardins collectifs. Il salue la mise en place des contrats à impact social, outils qui permettent aux acteurs sociaux de financer des programmes innovants en réponse à des besoins non ou mal pris en charge.

Le groupe de la mutualité attache une grande importance au développement non seulement des services publics mais aussi des services au public, vecteurs de lien social et remparts contre l'isolement.

L'urbanisme entretient un rapport étroit avec les problèmes de santé. L'accélération brutale et anarchique de l'urbanisation avec la révolution industrielle a eu des conséquences sociales et sanitaires dramatiques. Un des objectifs du troisième Plan national santé-environnement (PNSE3) est d'améliorer la connaissance des enjeux dans l'habitat, spécifiant que les questions qui lui sont liées « *devraient être mieux prises en compte dans l'élaboration des projets, par la réalisation d'études d'impact ciblées à l'échelle des quartiers* ». Des mesures comme les études d'impact sur l'environnement (EIA), les études d'impact sur la santé (HIA) et les analyses coûts avantages (CBA) contribuent à évaluer les différents types d'intervention pour améliorer l'environnement construit et mettre en lumière les conséquences sur la santé et le bien-être.

Plusieurs études scientifiques mettent en lumière les inégalités entre les femmes et les hommes concernant la mobilité, l'utilisation de l'espace public et des équipements, la participation à la vie de la cité. Les études de genre montrent que la ville durable est très inégalitaire. La mobilité en est un exemple flagrant. Les femmes et les hommes n'ont pas les mêmes usages du vélo et de la voiture principalement pour des raisons familiales et de sécurité. Là où les collectivités les ont mis en place, les bureaux des temps apportent des solutions qui tiennent compte de ces différences de mobilité. Le groupe de la mutualité insiste sur la mise en place de dispositifs d'action, d'observation et d'évaluation des politiques publiques dans une approche sensible au genre.

Pour conclure, l'avis a su montrer les enjeux environnementaux d'un habitat de qualité et porter des solutions adaptées. Traiter de l'habitat sous l'angle environnemental induit beaucoup de notions réglementaires et techniques. Mais au-delà de ces aspects, la dimension sociale est primordiale tant les attentes sont élevées. Pour assurer une mise en

œuvre opérationnelle réussie d'une politique de l'habitat durable, la construction d'une démarche partenariale reposant sur la mobilisation d'acteur.trice.s varié.e.s est essentielle.

C'est cet équilibre que l'avis a su trouver, raison pour laquelle le groupe de la mutualité l'a voté.

Organisations étudiantes et mouvements de jeunesse

Totnes, cette ville britannique de 8 000 habitant.e.s a lancé il y a dix ans le mouvement des « Villes en transition » pour se préparer à l'après-pétrole. Depuis, d'autres villes ont suivi, comme le village alsacien de 2 000 habitant.e.s d'Ungersheim. Le lien avec l'avis qui nous est soumis aujourd'hui est que les villes en transition veulent être résilientes tout en améliorant la qualité de l'habitat. Plusieurs initiatives mentionnées dans ce projet d'avis sont déjà présentes dans les villes en transition : anticiper la résilience face au changement climatique, faciliter les mobilités actives et alternatives à la voiture, lutter contre la pollution et le bruit, favoriser la biodiversité, promouvoir les incroyables comestibles, etc.

Ces expériences concrètes nous montrent que la transition et la résilience face au changement climatique sont nécessaires, urgentes mais surtout possibles et doivent être réfléchies de manière systémique. Pour le groupe des organisations étudiantes et mouvements de jeunesse, la plus-value de cet avis n'est finalement pas tant les parties concernant le logement qui a récemment été traité par le CESE, mais bien les éléments qui concernent l'habitat au sens large : la rue, le quartier, les lieux de vie et l'articulation entre tous ces éléments. Deux axes nous semblent particulièrement importants :

- les réflexions sur la mobilité, le télétravail et l'articulation des temps notamment en milieu rural, sont pertinentes et font parfaitement le lien avec l'avis « Place des Jeunes dans les territoires ruraux ». Ce dernier a montré que les jeunes souhaitent s'installer dans les territoires ou y rester mais que des freins, autres qu'économiques, existent : difficultés dans l'accès à la mobilité, de surcroît durable, territoires peu fournis en services etc. Des aménagements sont donc à réaliser : centres de télétravail, maisons des services, commerces, transports en commun, autopartage, rapprochement des lieux de travail et d'habitation. Nous rappelons que comme l'indique l'avis, les jeunes sont en capacité de trouver les solutions pour les territoires de demain ;
- nous soulignons la prise en compte des inégalités femmes/hommes dans cet avis. Les femmes cumulent plus de rôles que les hommes et ce, dans divers espaces urbains (travail, école, loisirs, domicile etc...) ; il faut donc être attentif.ve à ces différentes utilisations de l'habitat pour en faciliter les usages, usages qui doivent être équitablement répartis entre les femmes et les hommes.

Deux préconisations retiennent l'attention du groupe car elles révèlent la relation entre qualité de l'habitat et lien social. Les préconisations qui visent à développer les projets d'habitat participatif et de jardins collectifs nous paraissent intéressantes car elles permettent aux habitant.e.s d'être véritablement acteur.rice.s de leur cadre de vie et de proposer des solutions qui conviennent à leurs besoins. La recommandation n° 26 propose de développer la participation des habitant.e.s aux projets d'aménagement dans des quartiers d'habitation

Déclarations des groupes

et donc de faire confiance à leur capacité à trouver des solutions. Mais pour arriver à cette collaboration entre habitant.e.s et professionnel.le.s, il convient de partager un langage et des objectifs communs, c'est pourquoi nous soutenons la proposition n°2 qui met la pédagogie au cœur de la performance énergétique des logements. La proposition n°21 va également dans ce sens puisqu'elle recommande d'instaurer des chartes pour susciter l'engagement actif des habitant.e.s à bien vivre à l'intérieur et à l'extérieur du logement, au regard des enjeux environnementaux. Le groupe des organisations étudiantes et mouvements de jeunesse a voté cet avis.

Outre-mer

Si pendant longtemps la priorité des pouvoirs publics consistait dans la production de logements pour rattraper l'insuffisance des constructions, l'avis qui est présenté aujourd'hui met plus globalement en exergue les pistes d'amélioration de notre qualité de vie.

Dès lors, l'action publique ne doit pas seulement répondre au défi quantitatif mais doit surtout permettre d'appréhender les enjeux qualitatifs au travers des questions de propreté, de qualité d'espaces extérieurs ou d'accès aux services de proximité dans un environnement sécurisé.

Dans les Outre-mer, l'aménagement urbain comme le périurbain et le rural constituent un enjeu prioritaire au regard de leur spécificité.

En effet, ces territoires sont confrontés à trois défis majeurs :

- d'abord, la relance de la politique du logement pour pallier l'insuffisance de l'offre dans un contexte où 80 % des ménages sont éligibles au logement social ;
- ensuite, il s'agit de renforcer l'accompagnement des collectivités dans la lutte contre l'habitat insalubre ;
- enfin, la nécessaire adaptation des constructions et de la qualité de l'habitat aux vulnérabilités de nos régions face aux conséquences du réchauffement climatique. L'intense épisode cyclonique de ces derniers jours en Nouvelle-Calédonie en est l'exemple le plus récent.

Alors, comment allier l'inévitable obligation de résilience environnementale à l'exigence des besoins en logements pour répondre à la pression démographique de certaines régions ?

Si nous ne voulons pas assister au déplacement des populations parce que l'urbanisation ultramarine s'est principalement concentrée dans les zones à risque, fragilisées par l'érosion ou les phénomènes naturels, les Outre-mer devront davantage soutenir les projets d'aménagements réellement durables.

Le plan logement Outre-mer 2015-2020 a d'ores et déjà fixé des objectifs chiffrés de construction et de réhabilitation d'au moins 10 000 logements sociaux par an tout en encourageant le passage à la transition énergétique dans le secteur du bâtiment. Mais ce dispositif ne représente qu'une étape.

Parallèlement à l'effort de rattrapage qu'il reste à faire, la quasi-totalité des territoires ultramarins se sont engagés dans la construction de l'habitat du futur en accompagnant les

projets d'Eco-quartiers. En effet, plusieurs initiatives ont vu le jour qui permette d'élaborer des projets consensuels et partagés en faisant appel aux différents acteurs de l'aménagement.

Cet avis a montré que la construction de notre espace de vie n'est plus viable si nous ne changeons pas de modèle. Du rôle vertical de la puissance publique comme donneur d'ordres vers les entreprises du BTP comme maîtres d'ouvrages, il faut dorénavant que l'aménagement urbain, périurbain et rural fédère les acteurs qui travaillent à la conception, à la construction et au fonctionnement des villes durables tout en mettant les habitants au cœur des réflexions. Le groupe de l'Outre-mer a voté l'avis

Personnalités qualifiées

Véronique Séhier : « La participation des habitants et habitantes à leur cadre de vie et la gestion d'espaces communs est un axe fort de la qualité de vie et du bien-être.

Le Phalanstère de Fourier ou le Familistère de Godin à Guise, comprenaient déjà des logements et des équipements communs culturels, de services et de loisirs. Mais des projets d'habitat groupé autogéré ont vu le jour en France à l'initiative d'habitants et d'habitantes, avec des équipements gérés en commun comme par exemple une laverie, une salle commune, une ou deux chambres d'accueil, une salle de jeux, un atelier, un garage à vélos.

Ils apportent à chaque fois un mieux vivre ensemble, créent les conditions pour développer entraide et solidarité entre les personnes avec par exemple la garde d'enfants, ou la mutualisation de services en tous genres proposent aux enfants qui y vivent d'autres repères adultes que leurs parents. Mais ils constituent également un pôle d'animation dans leur quartier, dans leur village ou dans leur ville, dans une dimension intergénérationnelle. Ils permettent de renforcer le lien social et en même temps favorisent une plus grande mixité sociale. Ils ont aussi à cœur une meilleure qualité environnementale.

Des projets de ce type se sont développés largement en Allemagne, en Belgique et dans les pays nordiques et commencent à se déployer en France. Plusieurs centaines de groupes se sont créés depuis de nombreuses années et une coordination nationale des projets existe aujourd'hui, qui s'appuie sur plusieurs associations régionales en Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais, Grand Est, Bretagne, PACA et Ile-de-France notamment.

Aujourd'hui des villes et des collectivités territoriales veulent soutenir le développement de l'habitat participatif sur leur territoire, soit en proposant des opportunités foncières pour des groupes, soit en inscrivant l'habitat participatif au cœur de projets d'habitat social ou de constructions nouvelles.

Plusieurs bailleurs sociaux portent aujourd'hui des projets de ce type, pour des logements locatifs ou en location-accession ; ils mettent en œuvre la participation habitante qui sort de l'expérimentation, et plusieurs projets récents ont abouti.

La loi ALUR de 2014 a voulu donner un cadre à cet habitat participatif qui devrait faciliter voire encourager le développement des projets. Reste que pour cela, il est nécessaire que décrets, arrêtés et dispositions fiscales soient publiés et que les possibilités de financement par les banques suivent. Cela implique aussi que les mentalités changent pour que les groupes d'habitants et habitantes qui construisent eux-mêmes et sont leurs

Déclarations des groupes

propres promoteurs (dans le cadre de sociétés d'attribution et d'autopromotion, mais aussi d'autres types de structures coopératives) aient la confiance des banques, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

C'est un des points qui rendent inapplicable et inappliquée cette loi qui a pourtant fait l'objet d'un travail important de concertation entre le législateur et des représentants d'habitants, de collectivités territoriales, d'offices d'HLM et de sociétés de construction. Il est indispensable qu'un travail de mobilisation et de pédagogie auprès des financeurs accompagne la loi pour régler les problèmes liés à la garantie financière. Il faut lever les obstacles qui subsistent sinon l'habitat participatif restera pour beaucoup une belle utopie difficile à mettre en œuvre, alors que des expériences concrètes et positives et qui tiennent dans la durée, ont fait la preuve de leur plus-value en matière de vivre ensemble, de solidarité entre des personnes de tous âges et toutes situations, et d'implication des habitants dans leur environnement et dans la vie locale. Je voterai ce rapport. »

Olga Trostiansky : « Merci à Dominique Allaume Bobe pour cet avis sur la qualité de l'habitat, condition du vivre ensemble, et notamment sur les propositions formulées, sur les moyens de faciliter les mobilités actives pour développer l'activité et sur l'amélioration de la gouvernance, avec et pour les habitantes et les habitants.

Mes chers collègues, les études menées ces dernières années en France et en Europe confirment ce constat : la ville est faite par et pour les hommes.

Deux chiffres cités fréquemment par Yves Raibaud, spécialiste du genre et de la ville :

- 75 % des budgets publics destinés aux loisirs des jeunes sont consommés par des garçons.
- 54 % des femmes renoncent à la pratique du sport après la naissance d'un enfant pour 24 % des hommes.

Penser l'habitat du futur en ville et en milieu rural en prenant en compte les questions de genre dans l'urbanisme reste innovant même si de nombreuses collectivités territoriales s'y essaient : en développant des approches sexuées dans les études, en pensant à interroger les femmes sur leurs attentes et en renforçant leur légitimité dans la ville : je vous rappelle que 90 % pour cent des noms des rues, places ou avenues sont attribués à des hommes.

Des outils comme les marchés exploratoires permettent d'améliorer et de sécuriser la mobilité des femmes et des hommes.

La première a été lancée en 1999 à Toronto ; elle peut conduire à des expertises, des dialogues avec les services de la commune et permettre de travailler à l'organisation urbaine et sociale d'un quartier.

Mes chers collègues, la mise en place des bureaux des temps dans les territoires sont aussi de formidables outils pour avancer.

Premier exemple : les questions d'articulation des temps personnel, familial, professionnel et citoyen permettent d'être mieux appréhendés et transformés en actions concrètes.

Second exemple : les femmes et les hommes ont des besoins particuliers en matière de mobilité (chercher du travail avec ou sans permis de conduire et ou avec et sans voiture,

évidemment ce n'est pas pareil !). Ces réflexions issues des bureaux des temps permettent de mieux être intégrées dans la conception de l'espace public et d'être mieux prises en compte dans les PLU.

Vous l'avez compris, quand les habitants et les habitantes participent à la définition de leurs besoins, les services au public peuvent être mieux développés avec et pour les parents, avec davantage d'établissements d'accueil de la petite enfance par exemple. Vous savez qu'il en manque en France et qu'il y a de grandes inégalités dans les territoires, c'est la raison pour laquelle je cite cet exemple.

Pour conclure, je proposerais qu'une impulsion supplémentaire soit donnée aux collectivités afin de les pousser à signer la charte européenne pour l'égalité des femmes et des hommes dans la vie locale.

Depuis 2006 plus de 1400 municipalités des 29 pays européens l'ont signé.

Je vous propose également que nous suivions particulièrement la loi de 2016 qui impose aux collectivités de plus de 20 000 habitants de présenter préalablement aux débats sur le projet du budget, un rapport sur ces orientations et examinions ce qui va pouvoir contribuer à améliorer le vivre ensemble. »

Professions libérales

Chacun aspire à une certaine qualité de vie. Les bâtiments, équipements et aménagements participent à notre cadre de vie urbain ou rural; ils contribuent à notre bien-être ou à notre mal vivre. Cet enjeu est doublé par la longue vie des bâtiments qui, l'un après l'autre, constituent le patrimoine immobilier d'un pays.

Ils ne sont donc pas de simples objets de consommation que l'on achète et jette, car les ouvrages réalisés s'imposent à tous, pour de nombreuses générations.

C'est sans doute l'une des raisons pour lesquelles la demande de participation des habitants comme acteurs de la fabrication de la ville est grandissante.

Certains recherchent aussi à s'impliquer davantage et de manière groupée dans la conception de leurs logements en se tournant vers des formules d'habitat participatif intégrant des espaces partagés, intérieurs ou extérieurs. Des formations professionnelles adaptées sont aujourd'hui à la disposition des architectes intéressés par ce type de démarche qui est appelé à se développer.

Des professionnels de l'immobilier ont anticipé les nouvelles attentes liées à l'évolution du contexte familial (vieillesse de la population, famille recomposée...) et proposent aujourd'hui des programmes immobiliers évolutifs et adaptables dans des budgets contraints.

Cependant, la qualité de l'habitat ne se résume pas à celle du logement ; elle s'étend également à son environnement : aux espaces verts, à l'accessibilité aux transports et surtout à la proximité des services.

Le monde rural est particulièrement concerné et il est urgent de relever deux défis :

Déclarations des groupes

- la redynamisation et la réhabilitation des centres-bourgs à l'aide d'une politique active d'aide à l'installation des commerces de proximité et des maisons de santé ;
- le déploiement du haut débit et le développement du télétravail, pouvant se traduire par la mise en place d'espaces de *co-working*.

Les enjeux relatifs à la qualité de l'habitat sont importants et multiples : sociaux, économiques et urbains mais également environnementaux, comme l'illustre la rénovation énergétique qui a fait l'objet d'une Loi le 17 août 2015, afin de lutter contre les 7,4 millions de logements privés considérés comme des « passoires énergétiques ».

Selon une étude du collectif « Rénovons ! », les avantages d'un grand plan de rénovation des passoires énergétiques sont nombreux :

- création de 126 000 emplois ;
- 750 millions d'euros d'économies annuelles de dépenses de santé ;
- un investissement public rentabilisé en vingt-cinq ans ;
- 6 millions de tonnes de CO₂ de rejet en moins dans l'atmosphère par an.

Par ailleurs, la valorisation marchande du patrimoine rénové est indéniable.

Il est grand temps d'apprendre à raisonner sur le long terme, avec une vision élargie au-delà des questions purement techniques, en finançant des investissements sources d'économie globale et durable en ayant à l'esprit, au cours du processus de décision, l'idée de la valeur de ce que ces bâtiments abriteront pendant leur durée de vie, des rencontres qu'ils généreront, des liens qu'ils permettront pour le bien-être de l'homme.

Dans certains pays, on a bien compris qu'investir en amont dans la qualité engendre durablement de l'économie pour tous.

Nous devons imaginer aujourd'hui les bâtiments de demain qui seront à la fois bas carbone et à énergie positive. Mais nous devons aller plus loin : vers des « bâtiments responsables » sobres, robustes et désirables, où la qualité d'usage sera au cœur des priorités.

Le groupe des professions libérales regrette que l'avis n'ait pu suffisamment traiter de cette qualité d'usage attendue avec notamment les questions de confort en termes de surface, de qualité de l'air intérieur et de la qualité de l'eau, l'UFC-Que Choisir ayant relevé récemment que l'eau est polluée pour 2,8 millions de consommateurs.

Investir en amont dans la qualité engendre durablement de l'économie pour tous.

En conclusion, nous félicitons la rapporteure pour la clarté de l'avis et des recommandations. Le groupe des professions libérales a voté l'avis.

UNAF

L'enjeu de la qualité de l'habitat pour les familles est central. L'habitat est décrit dans l'avis comme espace de vie, qui englobe le logement – maison individuelle ou appartement – quartier, la ville ou le village avec tout ce qui est nécessaire pour la vie quotidienne des familles. L'avis a à cœur de faire des propositions concrètes pour que de la qualité de l'habitat, découlent la qualité de vie et le bien-être des familles tout en recherchant ce qui peut favoriser la cohésion sociale.

Les vingt-six propositions s'articulent entre elles autour d'une idée intéressante : l'approche sous l'angle environnemental peut être source d'innovation, au service du lien social et du bien-être des habitants. Le groupe de l'UNAF partage dans leur ensemble les propositions de l'avis et note avec satisfaction le souci de traiter du milieu urbain sans oublier le monde rural.

Le groupe de l'UNAF retient avec attention la proposition qui vise à accélérer la trajectoire de la composante carbone de la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques dès 2018. Cela permettrait d'obtenir des recettes budgétaires supplémentaires à consacrer prioritairement à la rénovation thermique pour le confort des familles et que leur budget soit moins tributaire du prix des énergies.

La question des mobilités actives est également importante pour la santé mais aussi pour l'environnement. L'UNAF est engagée depuis plusieurs années dans le plan vélo et marche. L'urbanisme doit redonner une place aux piétons et aux cyclistes et sécuriser leur parcours. Ceci est d'autant plus vrai que 58 % des actifs font en voiture un trajet domicile-travail inférieur à 1km.

Le groupe de l'UNAF partage les préconisations qui mettent les habitants au cœur de la conception de leur habitat en les associant à la gouvernance des projets. L'habitat participatif en est l'illustration la plus aboutie. Il faut sortir de la logique de l'offre et s'attacher à répondre aux attentes des familles, des habitants dont les besoins évoluent tout au long de leur parcours de vie.

Enfin, l'avis met en avant le lien humain-nature comme facteur de bien-être avec la préservation de la biodiversité dans la ville et le développement d'espaces verts. Il démontre aussi comment la nature peut être le moyen de tisser du lien social avec des projets de ville comestible ou des jardins familiaux, qui mériteraient d'être développés.

Ce beau travail est une invitation à suivre Candide, qui nous dit : « *Il faut cultiver notre jardin* ». Le groupe de l'UNAF a voté l'avis.

UNSA

L'habitat touche autant à l'intime qu'au collectif, au symbolique qu'à la réalité concrète du quotidien, il est vecteur de la sémiologie urbaine et paysagère et est aussi au cœur d'un secteur économique majeur dans notre pays. L'approche globale proposée dans cet avis tant pour répondre aux enjeux environnementaux, que sociaux et sociétaux, est à nos yeux essentielle pour harmoniser des politiques parfois trop sectorielles. En effet, l'urbanisme tant résidentiel que commercial et institutionnel, l'espace public et la place laissée aux habitants, les mobilités, les enjeux du changement climatique et de la transition énergétique, la qualité de la vie et la santé... sont autant de composants s'alimentant les uns aux autres, constitutifs du bien-être au sein de la cité qu'elle soit urbaine, périurbaine ou rurale.

Pour l'UNSA, la rénovation du parc de logements anciens des particuliers est un enjeu prioritaire, la précarité énergétique s'ajoutant trop souvent à la précarité sociale qui met de nombreux ménages dans l'impasse financière. Si la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques est une source potentielle de ressources financière intéressante,

Déclarations des groupes

L'UNSA s'associe à la recommandation du CESE d'observer une grande prudence dans les modalités de son application pour les populations les plus fragiles. Les programmes et mesures d'amélioration de l'habitat dont notamment l'ANAH sont à mieux faire connaître, mais aussi peut-être à adapter à des investissements plus modestes ou du moins par paliers pour permettre un investissement plus accessible car plus progressif, l'attrait d'une plus-value mieux maîtrisée et valorisée certes très pertinente dans l'investissement foncier, n'étant pas toujours le levier prioritaire des ménages.

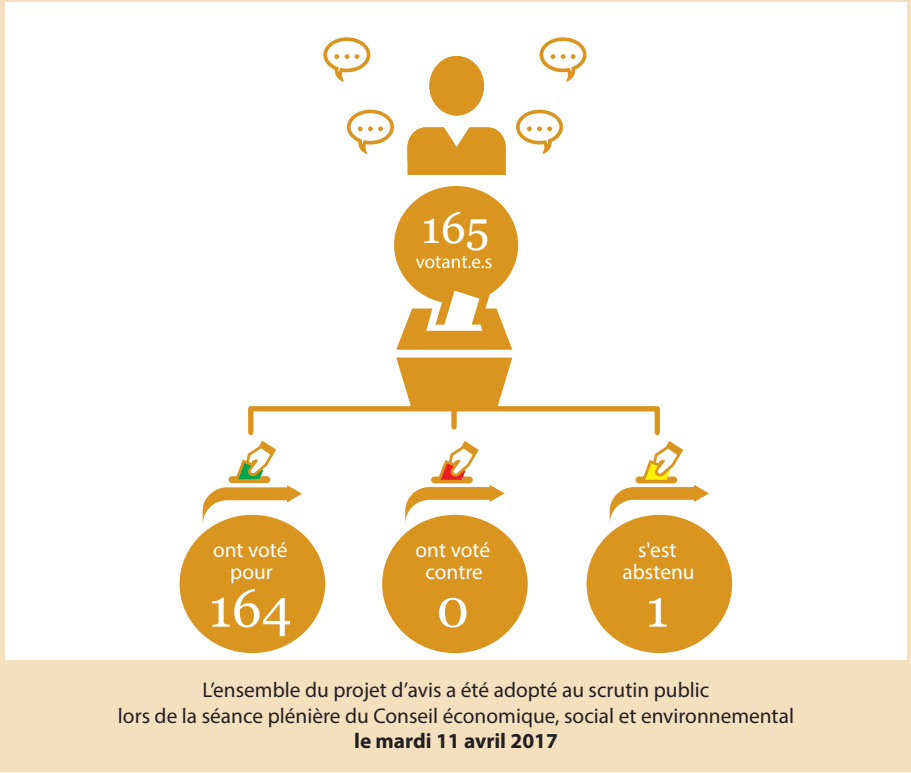
L'avis montre une attention toute particulière aux problématiques de l'habitat dans les Outre-mer où se cumulent plus crûment des sujets sociaux mais aussi de risques climatiques.

L'UNSA s'associe pleinement aux recommandations visant à une meilleure intégration de ce qui fait la vitalité et le bien vivre ensemble dans la cité : repenser des mobilités prend tout son sens quand les lieux de vie sont accessibles aux modes doux, quand les déplacements sont apaisés et moins subis. Retrouvons les nouvelles agoras que constituent les lieux d'échanges, de socialisations mais aussi de partage, les bureaux des temps, les jardins collectifs mais aussi les contrats à impact social-environnemental qui sont autant de pistes à développer. Les services publics et au public que ce soit dans le domaine de la santé, des infrastructures de transport et du numériques ou des équipements participent de cet écosystème qu'il convient d'accompagner par les collectivités territoriales.

Habiter c'est prendre corps dans un lieu. Les besoins ont changé tant dans la structure de l'habitat que dans son environnement au sens large ; il convient de renouveler nos référentiels et cela ne peut se faire sans entendre les premiers concernés ! La nature, l'environnement offrent plus que du *green washing* mais réconcilient l'homme à son essence. Les espaces verts, la biodiversité, la micro-agriculture mais aussi l'écoconception sont facteurs de bien-être. Les démarches collaboratives sont donc particulièrement intéressantes dans ce qu'elles offrent comme modèle d'habitat alternatif et innovant et pas forcément plus coûteux sur une durée longue. Nos voisins hollandais et allemands proposent également des modèles d'habitation en petits collectifs particulièrement intéressants.

De nouvelles formes de partage résidentiel comme l'intergénérationnel apportent également des solutions nouvelles au vieillissement de la population qui sont à consolider et élargir. L'UNSA a voté favorablement l'avis.

Sur l'ensemble du projet d'avis présenté par Dominique Allaume-Bobe



Ont voté pour : 164

Agriculture	Mme Beliard, M. Bernard, Mmes Bonneau, Cannesson, M. Cochonneau, Mme Cottier, M. Dagès, Mmes Dutoit, Gautier, MM. Lainé, Roguet, Mme Valentin, M. Verger, Mme Vial.
Artisanat	Mme Amoros, M. Crouzet, Mme Foucher, M. Le Lann, Mmes Marteau, Teyssedre.
Associations	M. Deschamps, Mme Lalu, M. Lasnier, Mmes Martel, Sauvageot, M. Serres, Mme Trellu-Kane.
CFDT	Mme Blancard, M. Cadart, Mmes Château, Duboc, M. Duchemin, Mme Esch, M. Gillier, Mmes Hervé, Houbairi, M. Mussot, Mme Nathan, M. Nau, Mmes Pajeres y Sanchez, Prévost, MM. Ritzenthaler, Saint-Aubin.
CFE-CGC	M. Artéro, Mme Couvert, MM. Delage, Dos Santos, Mme Roche.
CFTC	Mmes Coton, Lecerf, MM. Sagez, Thouvenel.

<i>CGT</i>	Mmes Chay, Farache, MM. Fourier, Fournel, Garcia, Mmes Garreta, Lamontagne, Lejeune, Manière, MM. Marie, Naton, Mme Robert, M. Teskouk.
<i>CGT-FO</i>	Mmes Chazaud, Derobert, Desiano, Fauvel, MM. Kottelat, Pérès, Pihet, Mme Ragot, M. Techer.
<i>Coopération</i>	Mme Blin, M. Lenancker, Mme LExcellent, M. Prugue, Mme Roudil.
<i>Entreprises</i>	MM. Asselin, Bartholomé, Mme Boidin Dubrule, MM. Cavagné, Cordesse, Mmes Couderc, Duprez, M. Dutruc, Mme Escandon, MM. Gailly, Gardinal, Grivot, Guillaume, Mme Ingelaere, MM. Lejeune, Nibourel, Mme Puzat, MM. Pfister, Pottier, Mme Tissot-Colle.
<i>Environnement et nature</i>	MM. Abel, Badré, Beall, Mme de Béthencourt, M. Bougrain Dubourg, Mmes Denier-Pasquier, Ducroux, MM. Genty, Le Boulter-Le Quilliec, Mme Martinie-Cousty, M. Mayol, Mme Popelin.
<i>Mutualité</i>	M. Junique, Mme Vion.
<i>Organisations étudiantes et mouvements de jeunesse</i>	MM. Blanchet, Coly, Mmes Delair, Weber.
<i>Outre-mer</i>	MM. Edmond-Mariette, Suve.
<i>Personnalités qualifiées</i>	Mme Adam, M. Aschieri, Mme Autissier, MM. Bennahmias, Bontems, Mme Brunet, MM. Cabrespines, Cambacérès, Mmes Castaigne, Claveirole, M. Duval, Mmes Gibault, Grard, MM. Grosset, Guglielmi, Mmes Hurtis, Jaeger, MM. Joseph, Jouzel, Kettane, Mmes Le Floc'h, Levaux, Mignot-Verscheure, MM. Molinoz, Pasquier, Roustan, Mmes Sehier, Thiéry, Trostiansky, Verdier-Naves.
<i>Professions libérales</i>	MM. Chassang, Lafont, Mme Riquier-Sauvage.
<i>UNAF</i>	Mmes Allaume-Bobe, Blanc, MM. Clévenot, Feretti, Mmes Gariel, Koné, MM. Marmier, Renard, Tranchand.
<i>UNSA</i>	Mme Arav, M. Chevalier, Mme Vignau.

S'est abstenu : 1

<i>Personnalité qualifiée</i>	M. Bussy.
-------------------------------	-----------



Rapport

présenté au nom de la section de l'environnement

LA QUALITÉ DE L'HABITAT, CONDITION ENVIRONNEMENTALE DU BIEN-ÊTRE ET DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Dominique Allaume-Bobe



Introduction

L'habitat désigne l'aire dans laquelle vit une population. Il se compose de plusieurs espaces de vie qui vont du logement -individuel ou collectif- au quartier. Dans certains cas, il peut s'étendre à la commune comme en milieu rural, ou à toute la ville. Ces espaces sont reliés entre eux par un ensemble de modes de transports et de services publics et au public qui permettent à chacun.e de vivre au quotidien.

L'habitat est donc le premier environnement de l'individu et de la famille puisqu'il est ouvert à la fois sur la sphère privée constituée par le logement proprement dit et sur le domaine public composé du voisinage immédiat, de la rue, des commerces, des écoles, des transports, des lieux de culture, des parcs et jardins ...

L'habitat est aussi l'espace de vie ouvert où l'on passe le plus de temps et dont la qualité est primordiale puisqu'elle a une action directe sur le bien-être des habitant.e.s. En effet, à côté du logement qui permet à la famille de se constituer, s'épanouir, de trouver refuge et protection, l'environnement et le cadre de vie ont un rôle primordial dans la qualité de vie quotidienne.

Cette qualité du cadre de vie est un souci constant des pouvoirs publics depuis de nombreuses décennies. Lutte contre l'habitat insalubre, contre le surpeuplement, contre les épidémies, notamment par la mise en place de réseaux d'évacuation de déchets, du développement du confort thermique, de la luminosité, prévention des nuisances de tous ordres (bruit, odeurs, humidité, pollution atmosphérique, matériaux, ondes électromagnétiques...), les politiques publiques ont abordé successivement de nombreuses thématiques et ont cherché à y répondre, tout particulièrement ces dernières années en agissant soit sur l'urbanisme (politiques urbaines, politiques foncières et d'occupation des sols, aménagement urbain...), soit sur la qualité du bâti (normes techniques, réglementations thermiques successives, bâtiments basse consommation, haute qualité environnementale etc.).

Dans plusieurs domaines, les objectifs des codes de l'urbanisme et de l'environnement convergent : lutte contre le changement climatique, préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des milieux, des ressources et des paysages, remise en bon état des continuités écologiques, prévention des nuisances et des risques naturels et technologiques. Le code de l'urbanisme mentionne également la protection des espaces verts, la nécessaire diminution des déplacements motorisés et le développement de transports alternatifs à la voiture¹. Il y a en même temps un enrichissement de la qualité de l'habitat par la prise en compte de tous les aspects environnementaux, écologiques et une pression des politiques de l'habitat sur la qualité des milieux, gage de la qualité de vie des habitant.e.s.

Mais la prise en compte de l'environnement ne doit pas se limiter aux enjeux écologiques et technologiques. Elle a aussi un versant social qui permet de favoriser tous les types de relations humaines et un versant économique lié notamment dans le cadre de la présente saisine, à la construction et à la rénovation de l'habitat. Les auditionné.e.s ont souligné à

¹ Art. L-101 du code de l'urbanisme, art. L-223 du code de l'environnement.

plusieurs reprises que la recherche de la qualité de l'environnement naturel (espaces verts, friches reconquises, berges aménagées mais aussi plus simplement compostage en bas d'immeuble, jardins partagés) a un effet significatif sur le tissu social en recréant du lien par l'appropriation des lieux de promenades et de loisirs de plein air. Ces aménités favorisent un rythme de vie apaisé et une rencontre avec les autres qui permettent la santé relationnelle et psychosociale.

Cette attention portée aux divers éléments de l'environnement humain, qu'ils soient écologiques, économiques ou sociaux, influe peu à peu sur l'ensemble des composants de l'habitat. Elle fait évoluer, non sans hésitations ni reculs, la perception que les habitant.e.s se font de sa qualité. Le rapport s'efforcera de mettre en perspective et d'illustrer ce mouvement et les liens qui se consolident entre ces différentes dimensions de la qualité de l'habitat pour que s'accroisse le bien-être de chacun, condition du bien vivre ensemble. Il montrera également l'intérêt qui s'attache à une véritable prise en compte de la parole des habitant.e.s dans ces processus.

Chapitre 1. Habitat et logement

I. HABITAT ET LOGEMENT : UN CHAMP LEXICAL PARTAGÉ, UN PÉRIMÈTRE ET DES OBJETS DISTINCTS MAIS COMPLÉMENTAIRES

Il semble important de rappeler d'emblée les termes de la note de saisine selon laquelle l'habitat est l'aire dans laquelle vit une population. *« Il se compose de plusieurs espaces de vie, logement (immeuble, maison), quartier, ville ou commune rurale, reliés entre eux par différents modes de transports et un espace de services publics et au public qui permettent à chacun, selon son âge et son statut social, de vivre au quotidien. Le niveau de qualité de l'habitat influe directement sur le bien-être de la population concernée. Des interactions positives entre les bâtiments, les espaces partagés et les habitants, participent de la construction d'un vivre ensemble harmonieux. »*

Les paragraphes qui suivent ont pour objectif de développer cette conception, de préciser les termes utilisés et leur emploi, de rappeler enfin qu'ils sont au cœur de politiques publiques différentes et pourtant liées.

A. « Habitat » : un terme récent, une histoire plusieurs fois millénaire

La dernière édition du dictionnaire de l'Académie indique que le mot habitat est relativement récent. Apparue au XIX^e siècle, dérivé du latin médiéval *habitus*, domicile et action de demeurer, il désigne dans son sens premier un milieu géographique réunissant les conditions nécessaires à l'existence d'une espèce végétale ou animale déterminée, puis le mode d'occupation et de peuplement du sol par des groupes humains et enfin, l'ensemble des conditions d'habitation, de logement. Il a fallu à peu près un siècle à la langue française pour forger et consolider le mot, né dans le champ de l'écologie (terme lui-même formé à partir des racines grecques « maison » et « discours »), et ses trois sens.

Pourtant, l'histoire de l'habitat humain² débiterait selon les archéologues, au paléolithique inférieur (entre - 800 000 et - 300 000³) : les traces les plus anciennes connues d'un espace aménagé par *homo habilis* remontent à 1,8 million d'années, les premiers aménagements réellement structurés à - 400 000 ans environ.

Au paléolithique supérieur (entre - 40 000 et - 12 500), l'habitat évolue avec les outils, les techniques, jusqu'à atteindre un certain degré de sophistication. En témoigne par exemple la construction de ces grandes huttes alignées à proximité d'un espace commun dont les structures nous sont parvenues, parce qu'elles ont été édifiées par assemblage de squelettes de mammoths, 15 000 ans avant notre ère. Des groupements d'habitations en villages de

² Les exemples de ce paragraphe et du suivant sont tirés de l'article « habitat » de l'Encyclopaedia universalis, tome 11, pages 110-154, de même que la citation.

³ Selon la frise historique de l'INRAP. La référence de la parenthèse suivante est identique.

dix à trente maisons sont attestés au néolithique, ils peuvent atteindre deux cents maisons à la fin de cette période.

L'ethnographie décrit des peuples qui s'installent dans des abris minimalistes et ne construisent pas à proprement parler d'habitations. Ils ne sont pas pour autant dénués d'habitat. Celui-ci, bien qu'en « *en apparence minimal, nous montre le caractère synthétique de tout habitat humain, fait d'interaction entre milieu écologique, relations humaines, moyens techniques* »⁴. En géographie, le terme a servi originellement à qualifier le mode de répartition spatiale des habitations humaines.

Cette même répartition spatiale sert de base aux travaux de la statistique publique. Un rapport du Conseil général des ponts et chaussées consacré à la notion de qualité dans l'habitat⁵ souligne qu'historiquement « *le mode de localisation des habitations humaines conduisait à opposer l'habitat urbain à l'habitat rural, où la maison était à la fois le siège d'une exploitation agricole et le lieu de vie familiale.* » Il s'agissait aussi, selon le rapport, « *d'établir une classification des différents modes de répartition dans l'espace : villages, hameaux, habitat dispersé.* »

Les travaux actuels de l'INSEE se fondent sur cette logique puisqu'ils retiennent, pour distinguer ce qui est rural de ce qui ne l'est pas, la notion d'unité urbaine⁶ : « *L'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de deux cents mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.*

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multi-communale.

Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de deux mille habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu. »

Toutefois pour mieux définir les différents espaces et notamment pour décrire les situations dans le périurbain, l'INSEE diversifie son approche. Une nouvelle typologie⁷ fondée sur le degré de densité de population des territoires, n'utilisant pas le bâti, est désormais utilisée.

L'habitat d'une part, l'habitation et le logement de l'autre, ne sont donc pas synonymes. Le dictionnaire de l'Académie, à la fin de l'article « habitat », précité, l'enjoint d'ailleurs au lecteur : « *on n'emploiera pas habitat dans le sens d'habitation, logement* ». Cette injonction est elle-même révélatrice des liens étroits qui unissent habitat et logement.

⁴ Même article.

⁵ Christian Queffelec ; La conception de l'habitat, interrogation sur les multiples facettes de la qualité ; CGPC, septembre 2003.

⁶ INSEE, site internet, définitions des concepts.

⁷ Il s'agit d'un système de mailles constituées de carreaux contigus d'un kilomètre de côté. Les mailles urbaines sont celles où la densité de population est d'au moins 300 hab/km² et d'un minimum de 5 000 habitant.e.s.

B. Le logement, dimension primordiale de l'habitat

Toujours selon le dictionnaire de l'Académie, le terme logement est beaucoup plus ancien que le précédent et dérivé, au XIII^e siècle, du verbe « loger ». Le mot logement désigne donc d'abord l'action de loger une ou plusieurs personnes, avant d'être la partie d'une maison ou d'un immeuble où l'on habite. Le terme d'habitation a par ailleurs l'antériorité, puisqu'il serait né au XII^e siècle. Il s'agit là encore de l'action d'habiter (par exemple taxe d'habitation, locaux d'habitation), devenu synonyme de maison, de lieu où l'on habite, partant de logement.

L'habitation constitue l'élément prédominant et primordial de l'habitat : ce constat est unanimement partagé. Si habitation et logement sont synonymes, c'est le terme logement qui est le plus couramment usité : une définition « cadre » et neuf définitions spécifiques sont couramment utilisées par l'INSEE et mises en ligne sur son site internet.

Dans la définition cadre que donne l'INSEE⁸, « un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...)* ;
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.*

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.). »

On le voit à travers cette définition, le logement est à la fois un bien, un produit destiné à un usage et une catégorie administrative : les logements sont dénombrables, classables en types, soumis à des règles et à des normes qui régissent leurs surfaces, les techniques de construction, les matériaux utilisables, les catégories d'occupant.e.s etc. Les grandes sous catégories statistiques renvoient à des caractéristiques physiques (logement individuel, logement collectif), à des objectifs sociaux (logement du secteur social, logement conventionné), à des situations spécifiques qu'il faut appréhender (logement occasionnel, logement vacant), à des étapes de la réalisation (logement autorisé, logement commencé).

Au total, le logement est un produit par essence dénombrable, dont l'offre, insuffisante dans certaines zones géographiques, doit permettre de répondre à des demandes individuelles très différentes les unes des autres. Sa comptabilisation est donc essentielle et fait l'objet d'un souci constant de perfectionnement⁹.

⁸ INSEE, site internet, définitions des concepts.

⁹ Inspection générale de l'INSEE, CGEDD, rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement, juin 2014. Voir aussi CGEDD, chiffres et statistiques, n° spécial février 2015, de nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements.

L'habitat est quant à lui un espace ouvert sur un ensemble de services (poste, écoles, commerces, banques, médecins, transports...) associés à la présence de logements ou d'habitations. Ces services sont de nature variable en fonction de nombreux paramètres qui doivent beaucoup à l'histoire et à la géographie des lieux. Ce sont ces différents paramètres qui sont étudiés pour en mesurer les contours - la continuité du bâti, le bassin d'emplois, les espaces naturels, les mobilités, etc.

Contrairement au logement, le périmètre évolutif de la notion d'habitat, sa complexité le rendent plus difficile à mesurer par la statistique publique. Le mot « habitat » est d'ailleurs en tant que tel absent du glossaire de l'INSEE, de même que le mot « habitant » qui apparaît pourtant *à la fois comme le sujet et l'acteur*.^{rice} de l'habitat et du logement. C'est en fait au moyen du terme « ménage », outil essentiel de la statistique, que l'INSEE traite de ces questions : « *De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.* »

C. Politiques publiques de l'habitat et politiques publiques du logement, une communauté d'intérêts

Un rapport de 2014 du Conseil économique, social et environnemental régional (CESER)¹⁰ de l'Île-de-France souligne de manière synthétique que pour construire une politique de l'habitat efficace, il faut disposer des « compétences suivantes : aménagement de l'espace et notamment foncier, politiques de l'habitat et du logement (parc social et parc privé, construction, rénovation...) mais aussi de l'hébergement¹¹, politique de la ville et renouvellement urbain. Autant de politiques à coordonner... ». D'autres compétences essentielles mériteraient d'enrichir cette liste, comme celles qui ont trait à l'éducation, aux réseaux ou aux mobilités.

On retiendra en particulier de cette synthèse que les politiques de l'habitat englobent non seulement celle du logement mais la prolongent et la dépassent à la fois. Dans l'ouvrage qu'il lui consacre, Jean-Claude Driant écrit¹² : « *On a coutume de classer les enjeux des politiques de l'habitat en trois grandes catégories synthétiques : le social, l'économique et l'urbain. Seul le premier place le logement à la fois comme finalité et comme outil, alors que les deux autres ne font que l'utiliser pour atteindre des fins qui le dépassent.* »

L'enjeu que Jean-Claude Driant appelle « l'enjeu social » est celui de la satisfaction des besoins en termes de quantité de logements produits, de conditions économiques de l'offre, et de qualité. En 2017, ces besoins ne sont toujours pas satisfaits. Un autre avis du CESE en cours de préparation s'attache d'ailleurs à répondre à la question « *Comment mieux*

¹⁰ Rapport sur « la région Île-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat - perspectives à l'automne 2014 » présenté au nom de la commission ville, habitat et cadre de vie par Michel Mittenaere, 13 novembre 2014.

¹¹ Les comités régionaux de l'habitat sont devenus en 2014 les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) tout comme les conseils départementaux.

¹² Jean-Claude Driant ; *Les politiques du logement en France* ; La documentation française, 2015.

répondre aux besoins en logements dans les territoires », du point de vue des dynamiques territoriales, de l'offre et de la demande. Concernant les critères essentiels de qualité, on rappellera que le code de la construction et de l'habitation reconnaît¹³ le droit à un logement décent et indépendant et que ses dispositions permettent par ailleurs de lutter contre les logements indignes et insalubres¹⁴. La loi de transition énergétique du 17 août 2015 prévoit qu'un critère de performance énergétique minimale rentrera dans les critères du logement décent, eux-mêmes listés par un décret de janvier 2002. Ce nouveau critère de décence n'est pas encore publié.

L'enjeu économique du logement se confond avec celui du logement dans l'économie : la dépense totale en logement¹⁵ (dépenses courantes et dépenses d'investissement¹⁶), qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agent.e.s économiques au domaine du logement, représente 467,8 milliards d'euros en 2014. L'activité immobilière qui regroupe l'investissement en logements neufs, l'acquisition de logements anciens, les travaux de rénovation/amélioration, s'établirait selon la même source à 272,7 milliards d'euros en 2015. Jean-Claude Driant écrit que *« l'ensemble (du secteur du logement) représente un peu plus de 2 millions d'emplois dépendant du logement, de sa construction, de son amélioration, de son entretien et de sa gestion »*. Par ailleurs, selon l'INSEE, le secteur de la construction représente 1,3 million d'emplois, en 2016. Les diverses formes d'aides au logement représentent, en 2014, selon le Compte du logement, 40,9 milliards d'euros, dont la moitié environ aux consommateurs sous forme de prestations sociales comme l'Aide personnalisée au logement (APL) et la moitié aux producteurs sous forme de subventions d'investissement, d'avantages fiscaux ou de prêts à taux réduits. Enfin, les prélèvements fiscaux relatifs au logement représentent un peu plus de 64 milliards d'euros en 2014 dont 20 pour la taxe foncière sur les propriétés bâties. De fait, au travers de plans de relance de la construction de logements et d'aides à l'investissement dans leur rénovation et réhabilitation massives, l'État utilise ces politiques comme des moyens de levier dans le pilotage de l'économie. En août 2014, le plan de relance du logement présenté par le Premier ministre utilise ces

¹³ Art L300-1.

¹⁴ Depuis la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 sont considérés comme de l'habitat indigne « les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». L'insalubrité a pour fondement légal le code de la santé publique. Un logement insalubre est par définition indigne.

¹⁵ Chiffres issus du Rapport de la Commission des comptes du logement, Compte du logement 2014, Premiers résultats 2015 ; Références, CGDD, février 2016.

¹⁶ « Les dépenses courantes incluent les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires dans le parc locatif privé. Elles mesurent aussi les dépenses connexes liées à l'occupation du logement, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes. Y est adjointe, dans le cas des locaux d'hébergement collectif, le montant des redevances versées par les résidents... Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des terrains d'assises, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes. » Compte du logement 2014, *ibid.*

différents leviers : libérer le foncier privé, augmenter l'offre de logements neufs à loyers intermédiaires et sociaux, favoriser l'acquisition de logement neufs, améliorer l'habitat en aidant les ménages à réaliser des travaux de rénovation énergétique... Concernant cette dernière, le président de la Fédération française du bâtiment, Jacques Chanut, auditionné par la section, a rappelé l'importance de l'enjeu : il s'agit en effet de rénover trente millions de logements, et d'y préparer tous.les acteur.rice.s du bâtiment, notamment par un effort sans précédent de formation.

L'enjeu urbain, troisième des grands enjeux des politiques de l'habitat recensés par Jean-Claude Driant, constitue en réalité pour l'auteur un regroupement d'enjeux plus spécifiques - la mixité, le renouvellement urbain, l'environnement. Ces enjeux ont pour point commun d'être relatifs aux liens, aux relations tissées entre habitation et cadre de vie. Dans la mise en œuvre de ces principes, une préoccupation des acteur.rice.s devient l'organisation spatiale et sociale de la ville.

Les politiques environnementales récentes sont conçues pour s'articuler, au moins en principe avec les précédentes, dans une convergence d'intérêts organisée. L'auteur souligne que leur importance ne fait que croître, qu'elles soulèvent de nombreuses questions et suscitent de nombreuses réflexions, notamment sur le devenir des patrimoines immobiliers dont la remise à niveau sur le plan des performances énergétiques ne sera pas économiquement rentable ou techniquement réalisable, en particulier pour les ménages modestes.

Ces remarques d'un universitaire, spécialiste du logement, sont intéressantes parce qu'elles rappellent que les questions environnementales ne sont pas arrivées spontanément dans les politiques de l'habitat, même si l'histoire témoigne qu'elles n'ont jamais été totalement négligées, ne serait-ce que pour des motifs liés à la santé humaine. Les premières réglementations sur la prise en compte des risques technologiques dans les constructions (règles applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, ICPE) datent du début du XIX^e siècle, après l'explosion de la poudrerie de Grenelle en 1794. Portées souvent dans l'espace public par les scientifiques naturalistes, les associations de protection de la nature et de l'environnement (APNE) mais aussi par les professionnel.le.s du bâtiment, elles se posent aujourd'hui dans tous les secteurs comme celui du logement. Elles y rencontrent évidemment des questions sociales : c'est ainsi que la question de la précarité énergétique, question sociale, est devenue aussi une question environnementale. Cette transformation soulève à son tour d'autres questions sociales, dans un mouvement d'aller et retour.

C'est par la citation du Conseil économique, social, environnemental et régional (CESER) de Rhône-Alpes que nous concluons¹⁷ ce paragraphe : « *la notion d'habitat renvoie aux habitants, à la présence humaine dans le logement... Mais l'habitat, c'est aussi le lien avec son environnement, vivre dans son quartier, son village ou son hameau, en s'inscrivant dans la vie de la cité.* »

¹⁷ Contribution sur « Les nouvelles formes de l'habitat en Rhône-Alpes, pour une vision anticipatrice », présentée au nom de la commission solidarités et inclusion sociale par M. Jean-Raymond Murcia, 13 octobre 2015.

II. LA QUALITÉ DANS L'HABITAT ET LE LOGEMENT : UN SOUCI CONSTANT D'AMÉLIORATION

Au XIX^e siècle, c'est grâce à l'hygiénisme que l'exigence de qualité sanitaire se généralise à toutes les formes d'habitat. Selon les critères de l'époque, un logement de qualité devait disposer de l'eau potable, d'un système d'évacuation des eaux usées et des déchets pour lutter contre les maladies contagieuses notamment de la petite enfance et assurer l'hygiène nécessaire. Le confort thermique et un éclairage adapté se sont imposés comme sources de bien-être. Des théories sociales, reprises et adaptées sur le terrain par des industriels, conduisent à expérimenter au XIX^e siècle des espaces et lieux d'habitation où la qualité du logement se conjugue avec celle des équipements. Au XXI^e siècle, la qualité de l'habitat qui inclut les phases précédentes, s'élargit pour permettre la prévention de différentes nuisances (sonores, lumineuses...) et la diminution du risque d'exposition aux pollutions (air intérieur et extérieur, ondes électromagnétiques...). Cette liste continue de s'enrichir. Ces évolutions sont liées à celles des conceptions de la forme urbaine mais aussi des différentes attentes et exigences portées sur les besoins que se doivent de satisfaire le logement et son environnement.

A. Urbanisme et habitat : des aller et retour incessants de la théorie à la pratique

1. L'émergence d'une discipline autonome

La qualité des habitations et celle de l'habitat dépendent en grande partie des conceptions et du cadre théorique définis par les architectes et les urbanistes, qui ont évolué au cours des siècles. Sans remonter aux cités États de Mésopotamie, parmi lesquelles figurent pourtant Babylone et ses mythiques jardins suspendus, Vitruve, architecte romain dont le traité¹⁸ nous est parvenu, en porte le premier témoignage. Rédigé au premier siècle avant Jésus-Christ, ce traité comprend des développements consacrés à la conduite de la planification urbaine (déjà !). C'est grâce à Vitruve surtout que nous sont connues de manière précise les améliorations apportées par les architectes de l'Antiquité aux bâtiments pour accroître le confort des habitants et des autres usagers. La plus importante de ces innovations est le développement de l'hypocauste, un chauffage central réalisé par circulation d'air chaud sous le plancher et à l'intérieur des murs des villas et des bains publics, dont la conception intégrait une forme d'objectif d'efficacité énergétique. Vitruve accordait une grande place à l'environnement et considérait d'ailleurs l'arbre comme un des modèles par excellence de l'architecture.

Il semble cependant que la production de l'espace bâti et l'aménagement de « *l'ensemble du cadre de vie des humains* » ne soit devenu discipline autonome qu'à la Renaissance. En tant que méthodologie scientifique de l'organisation spatiale des villes, l'urbanisme ne se développe réellement qu'au XIX^e siècle.

¹⁸ Disponible en accès libre sur internet sur différents sites dédiés à l'architecture ou aux belles lettres par exemple Architectura, traduction de Jean Martin, Paris 1547.

L'histoire récente a été marquée par les congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM, dix réunions entre 1928 et 1956) et en particulier le IV^e CIAM de 1933 qui a jeté les bases de la Charte d'Athènes, que Le Corbusier publia en France avec ses commentaires en 1943. Selon cette charte, la ville doit remplir quatre fonctions clefs que sont habiter, travailler, se récréer, circuler, les plans d'urbanisme devant déterminer la structure et l'emplacement de chacun des secteurs attribués à ces fonctions, selon ce que l'on appelle un découpage fonctionnel. En outre, les voies de circulation doivent être différenciées selon leur destination.

Après-guerre, Le Corbusier s'efforcera de donner corps à une Charte de l'habitat, notamment au cours de son mandat au Conseil économique, qu'il échouera à faire adopter par le CIAM de 1953. On parle à propos de cette conception de la cité de « ville fonctionnelle » parce que l'organisation autour des grands domaines d'activités humaines vise à obtenir le maximum d'efficacité en utilisant notamment les techniques les plus avancées et en tirant profit des innovations. Cette vision de l'architecture et de la ville a dominé la période de reconstruction massive en Europe après la guerre (70 000 logements achevés en 1948, 320 000 en 1958).

Les critiques de la « ville fonctionnelle » furent notamment l'œuvre des architectes du Team X, après l'échec du dernier CIAM de 1956, qui proposèrent « *de concevoir les cellules du logement en articulation graduelle avec leurs prolongements extérieurs privatifs et collectifs, jusqu'au quartier, selon un tissu continu et croissant qui intégrerait habitat, équipements, commerces, espaces verts et infrastructures*¹⁹ ».

La critique des premières générations de grands ensembles date de cette époque, elle s'exprime par exemple dans un avis du Conseil économique et social (CES) de juin 1960²⁰ : « *la désespérante platitude de certains emplacements hâtivement choisis, la monotonie apparemment orthogonale de quelques plans, la linéaire uniformité de plusieurs conceptions architecturales, l'insuffisance de trop d'équipements communs au moment de la livraison des logements, les indiscutables difficultés des transports, le manque de fini et d'insonorité de trop de logements, les carences d'un accueil humain, tout cela justifie les jugements hâtifs et partiellement faux mais néanmoins marqués au coin du bon sens...* ». Le rapporteur du CES ajoute alors à ce diagnostic particulièrement actuel, les conditions de peuplement et l'uniformité du milieu social.

2. Un essai de typologie des modèles urbains récents

Un géographe, Herman van der Wusten, s'est efforcé en 2016 de réaliser une typologie synthétique²¹ des modèles urbains récents.

Son tableau, reproduit ci-après, fait apparaître pour chaque catégorie de modèle une priorité (restructurer la politique, restructurer l'économie, aménager l'environnement

¹⁹ Rapport de Christian Queffelec pour le CGPC, déjà cité.

²⁰ Guy Houist ; *Groupes d'habitation, urbanisme et vie sociale* ; rapport et avis du Conseil économique et social, présenté par au nom de la section logement, construction et urbanisme, Les éditions des Journaux officiels, 29 juin 1960.

²¹ Herman van der Wusten ; *La ville fonctionnelle et les modèles urbains qui lui ont succédé, exemples d'une pratique politique en train des se globaliser* ; EchoGéo 36/2016, juin 2016.

physique...). Ces modèles s’attachent le plus souvent à traiter un aspect de la réalité urbaine considéré comme essentiel et non la totalité de cette réalité.

Ce tableau affiche une comparaison des modèles avec le découpage fonctionnel de la ville opéré par les architectes et les urbanistes concepteurs de la Charte d’Athènes. Pour Le Corbusier la restructuration de la ville s’effectue selon les plans et sous la responsabilité des architectes et des urbanistes.

Tableau 1 Portée et approche des modèles urbains – CIAM (Charte d’Athènes) et modèles proposés par la suite

La ville en quatre activités	Habiter	Travailler	Circuler	Se récréer ¹
Approches de la ville (Priorité)				
1. Aménagement des quatre domaines d'activité	Ville fonctionnelle (Charte d'Athènes)			
2. Restructuration de la politique	Nouvelle Gestion Publique (NPM, New public management) Gouvernance Ville inclusive/participative			
3. Restructuration de l'économie		Nouveaux moteurs de croissance (triple hélice)		
4. Aménagement de l'environnement physique	Ville durable (Charte d'Aalborg) Ville de l'immobilier et du patrimoine			
	Urbanisme sécuritaire (Crime prevention through environmental design-Cted)	Ville touristique Ville spectacle		
5. Développement de la ville comme organisme social	Ville intelligente – Ville créative			

Source : Herman van der Wusten, Echogéo, juin 2016.

Herman Van der Wusten souligne que c’est par réaction à cette approche technocratique que le **modèle n° 2 (Restructuration de la politique)** met à l’honneur ce qu’il estime être la dimension politique de la ville, reléguée au second plan par Le Corbusier. Au-delà de cette affirmation de la ville comme entité de nature politique, ce modèle explore plusieurs voies de réalisation : la mise en place de nouvelles méthodes d’administration et de gestion ; la recherche de la bonne gouvernance ; l’incorporation de tous.tes les habitant.e.s dans la sphère publique pour bâtir une ville « inclusive ».

Le modèle n° 3 (La restructuration de l’économie) met en avant le développement de certaines activités - services aux entreprises, centres logistiques, sièges sociaux, centres de recherche... La « triple hélice », par référence à la double-hélice de l’ADN, est constituée des administrations publiques, des universités et du secteur privé. L’action des trois pales

de l'hélice²² doit permettre de développer les synergies et interactions nécessaires dans les villes pour générer des dynamiques d'innovation. Axé sur l'économie et l'innovation, ce modèle privilégie une seule fonction de la ville (« travailler ») au détriment des autres.

Le modèle n° 4 (L'aménagement de l'environnement physique) cible « *la qualité et la durabilité de l'environnement urbain* », l'environnement étant considéré au sens large d'un ensemble d'éléments nécessaires à la vie urbaine : atmosphère, sol, nature mais aussi constructions et infrastructures.

C'est dans cette partie du tableau qu'apparaît tout d'abord la ville durable, telle qu'esquissée par la charte d'Aalborg. Compte tenu de son importance aujourd'hui, elle fera l'objet d'un développement séparé dans le paragraphe consacré à l'enjeu environnemental. Apparaît ensuite l'acronyme CTED qui désigne une théorie américaine soulignant le lien entre l'environnement social, éducatif, architectural, naturel et le passage à l'acte malveillant. Comprendre et modifier cet environnement permettraient de mieux prévenir de tels actes. Dans les années 1990, cette théorie a servi à la mise en place d'une méthodologie applicable aux projets de construction et d'aménagement en milieu urbain. Lors de son audition par la section, Guy Tapie, sociologue et professeur à l'école d'architecture et du paysage de Bordeaux, interrogé sur ce thème, a répondu « *que certaines architectures sont plus ouvertes que d'autres* »²³, mais que la forme ne détermine pas seule les comportements et les relations sociales. En effet « *c'est la manière dont les groupes sociaux règlent leurs relations qui va déterminer les mécanismes d'appropriation* » de l'espace. Pour l'auditionné, ces deux éléments, le social et la forme, ont partie liée dans un habitat de qualité.

Le modèle n° 5 met en avant la ville comme **organisme social**. Il est fait appel à la mobilisation de l'imagination, à la collaboration, à la connectivité des êtres humains et des objets. « Intelligente », cette ville met plus particulièrement l'accent sur les connections, les transferts et la gestion plus rapides et plus efficaces des informations et des données. « Créative », elle insiste plus sur les capacités créatrices, leur mobilisation, les structures sociales et les méthodes de travail nécessaires à cette inventivité.

Comme l'écrit Herman van der Wusten « *un seul modèle mondialement disponible et partout utilisé, d'une portée universelle qui comprendrait toutes les activités humaines dans la ville...* » a été remplacé par différents modèles urbains qui se sont à leur tour mélangés. » Aucun modèle ne peut prétendre être devenu le modèle dominant, même si les projets urbains en cours de réalisation semblent vouloir faire émerger un modèle « mixte » qui serait à la fois inclusif, intelligent et durable.

²² Guillem Achermann ; *Le modèle de la triple hélice appliqué au territoire* ; vu comme exemple à l'université du littoral Côte d'Opale, Lab F11, cahier du Lab n° 285, juillet 2014.

²³ Audition de la section de l'environnement, 14 décembre 2016.

Habitat III, entre la ville inclusive et la ville durable

Une agence des Nations Unies créée en 1978, sous le nom de « Programme des Nations Unies pour les établissements humains », a contribué à populariser et à prolonger l'idée de « ville inclusive ».

Son programme appelé « Habitat » et auquel la France participe, a pour objectifs principaux de promouvoir des villes écologiquement et socialement durables. Ses activités comprennent l'aménagement, le développement, la gestion et la gouvernance en milieu urbain, la politique du logement, l'assainissement des taudis, la garantie des services de base (eau...), l'infrastructure urbaine, la gestion des risques, la prévention de la criminalité et la sécurité, l'égalité des sexes, le financement des municipalités et le renforcement des capacités des acteurs. Trois conférences des Nations-Unies ont eu lieu sur ce thème de l'habitat, Habitat I en 1978, Habitat II en 1996 et Habitat III en octobre 2016 à Quito. Les vingt-deux articles de la déclaration de Quito soulignent la nécessité d'inclure tous les habitants dans la ville, de la développer de manière durable et résiliente en veillant à articuler les politiques urbaines du niveau national et du niveau local en concertation avec les autorités de différents niveaux et la société civile. La conférence a également appelé à un dialogue renforcé entre gouvernements centraux et municipalités.

B. L'émergence de l'enjeu environnemental dans l'habitat

1. L'environnement au sens de « cadre de vie »

Un lien persistant entre les questions de santé et la qualité de l'habitat considérée comme une question sociale

Il n'est pas exagéré d'écrire que, dans le développement des réflexions sur la qualité du cadre de vie ou de l'environnement humain les questions de santé ont joué un grand rôle dans la volonté d'améliorer le logement en France.

Un événement va tenir un rôle important dans les évolutions de cette époque : « l'épidémie de choléra, qui sévit en France en 1832, va toucher de plein fouet les quartiers populaires (18 602 morts à Paris cette année-là) et révéler l'insoutenable situation des taudis. Le vicomte Armand de Melun se mobilisera le premier en faveur d'un projet de loi sur l'assainissement et l'interdiction des logements insalubres, qui aboutira en 1850²⁴ ». Cette première intervention du législateur définira les conditions de salubrité et donnera aux conseils municipaux le droit de déterminer les travaux à effectuer pour assainir les logements.

Dans le même ordre d'idée c'est après la dernière épidémie de choléra, celle de 1892, qu'Eugène Poubelle, préfet de la Seine, chargé de l'administration de Paris, instaure le système de tri et de ramassage des ordures ménagères qui porte son nom. Il jouera un rôle actif à Paris dans le raccordement au tout-à-l'égout.

²⁴ Habitat et société ; *Un siècle d'habitat social, les chemins de la solidarité* ; hors-série de décembre 1997, collectif.

L'hygiénisme n'agit pas seul, il renforce ou se conjugue avec d'autres facteurs d'évolution. Dès la deuxième moitié du XVIII^e siècle, les transformations rapides de la société ont fait surgir des problèmes politiques, économiques et sociaux nouveaux qui ont conduit à l'émergence d'une pensée réformatrice de l'organisation spatiale des villes. Des modèles critiques, envisageant la question de l'habitat de manière globale, sont développés dès le début du XIX^e siècle, le plus connu étant celui de Charles Fourier.

Le phalanstère de Fourier est conçu pour couvrir tous les besoins de plus de mille cinq cents personnes : logements bien sûr, confortables, mais aussi équipements culturels (théâtre, église, salles de réunions et bibliothèque...), services (poste), lieux de travail (hangars, ateliers, magasins, greniers, étables, écuries) mais aussi cours intérieurs, jardins, bassins... Le prince-président puis empereur Napoléon III, influencé par les idées de Fourier, lança le projet de maisons ouvrières d'arrondissement dont une seule vit le jour, à Paris, la cité Napoléon de la rue Rochechouart : rues-galeries, services communs (lavoir, séchoir, établissement de bains), école, médecin attaché à la cité, résidentialisation avant l'heure (accès unique et fermeture de la grille à 22 heures).

Des industriel.le.s se saisirent également de la question des interrelations entre logement, habitat et travail, pour des raisons qui étaient à la fois sociales et économiques.

Le logement ouvrier répond alors le plus souvent à cette dernière logique, celle qui consiste pour l'industriel.le à loger la main-d'œuvre qu'il emploie à proximité de son lieu de travail. L'hygiénisme, auquel s'ajoutent des considérations d'ordre social, jouent un grand rôle dans la deuxième moitié du XIX^e siècle, notamment dans l'habitat minier du Nord-Pas-de-Calais. « *Dans les années 1890, les compagnies introduisent à l'intérieur de leurs cités des équipements dits collectifs : églises, écoles, salles des fêtes... dispensaires* » qui représentent parfois « *un témoignage exceptionnel de la très grande attention portée par certaines compagnies à leurs équipements et, à travers eux, à leurs ouvriers* »²⁵. Apparu à cette époque, le mot « paternalisme » rallie sous sa bannière les critiques politiques et sociales de ces initiatives patronales.

Le logement ouvrier doit aussi beaucoup à l'action de l'abbé Viollet, qui fonde en 1902 une « société du logement ouvrier » en même temps que « l'association ouvrière familiale du Moulin Vert », dédiées l'une au logement, l'autre à la solidarité entre familles. Son action en faveur du logement ouvrier se déploiera tout au long de la première moitié du XX^e siècle. Le « Moulin Vert » existe toujours sous un statut d'entreprise sociale pour l'habitat (ESH).

Les plus ambitieuses et les plus célèbres réalisations d'industriel.les du XIX^e siècle sont le village de Noisiel (Seine-et-Marne) du chocolatier Menier et le Familistère de Guise (Aisne) du fabricant de poêles Godin.

Pour la construction du Familistère (1858-1883) qui abrita jusqu'à mille huit cents personnes, Godin, très influencé par Fourier mais également par l'hygiénisme, fait veiller par ses architectes à la circulation de l'air, à l'accès à l'eau potable, à la luminosité. La buanderie est aussi dotée de douches et d'une piscine. Le Familistère possédait son potager mais aussi son jardin d'agrément, orné de fontaines. « *Pour que l'eau devienne un motif de bien-être, il*

²⁵ Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, onglet habitat minier, dossier des sites inscrits au Patrimoine mondial (en 2012 pour le bassin minier), Unesco.org.

récupère la vapeur sortant de l'usine pour les bains et douches, le lavoir et la piscine ; à l'aide d'une machine à vapeur, il élève l'eau... pour alimenter à chaque étage des fontaines et les chasses d'eau à deux vitesses des cabinets d'aisance »²⁶. Le Familistère continua de fonctionner jusqu'en 1968 !

L'histoire du logement social se confond avec le développement des Habitations à Bon Marché (les HBM) tout d'abord, réalisées le plus souvent grâce à des fondations philanthropiques, puis grâce à des sociétés anonymes ou coopératives. La loi Siegfried de 1894, qui crée le Conseil supérieur et les comités locaux d'HBM, favorise la création de sociétés de construction sans financement public. La situation à l'égard du financement change en 1912 quand la loi permet aux collectivités locales d'intervenir en créant des sociétés agréées ou des offices publics communaux et départementaux. *« Avec la création des offices, la construction d'habitations à bon marché par un établissement public va modifier en profondeur les rapports sociaux dans l'habitat. Dès lors qu'une partie du parc immobilier sort de la production marchande, le locataire accède à un nouveau statut. Son existence sociale, ses besoins en équipement, ses droits et devoirs, son accès à l'espace et à l'hygiène vont alors être publiquement reconnus et débattus »²⁷. Ces organismes à financements publics peuvent aussi assainir des immeubles existants, construire des cités-jardins, créer des jardins ouvriers. Ils sont autorisés à réaliser dans le cadre d'opérations de logements, des équipements à usage collectif : buanderies, bains-douches, garderies, terrains de jeux... Le début de la guerre suspendra ce mouvement.*

À partir de 1919, en partie pour répondre aux besoins nés de la démobilisation, l'État commence à intervenir directement dans le financement des HBM. Cette période de l'entre-deux-guerres voit naître à la fois des cités-jardins et les premiers grands ensembles. Cette époque est notamment marquée par la construction des HBM en briques rouges des boulevards extérieurs de Paris et la réalisation de quinze cités-jardins autour de la capitale, construites entre 1921 et 1939 que l'on doit à Henri Sellier, président de l'office départemental de la Seine. Les cités jardins n'éclosent pas qu'à Paris : on en trouve à Marseille ou à Reims... Henri Sellier cherche à décongestionner la capitale et ses faubourgs en concevant des cités évolutives pour lesquelles il fait réaliser des études d'aménagement, des études sociologiques, un plan de transport urbain et une étude prospective sur l'extension des agglomérations voisines. Comme leur nom l'indique, les habitations et la voirie dans les cités-jardins s'intègrent à des espaces verts publics ou privés. *« Sellier imagine la ville et la vie quotidienne dans toutes leurs composantes, de la gestion de l'eau à celle des ordures ménagères... Diverses solutions de chauffage sont expérimentées... Autres préoccupations majeures, la santé, l'hygiène, et l'éducation des enfants bénéficient de soins attentifs. Les consultations pour nourrissons deviennent l'un des éléments de base des cités dont certaines comme Dugny ou surtout Suresnes sont dotées de centres de plein air tout à fait remarquables. En outre, Sellier systématise le travail social : des infirmières visiteuses sillonnent les ensembles... Enfin les cités-jardins disposent d'équipements de proximité inouïs pour l'époque : centres sociaux, lavoirs, bains douches, groupes scolaires, écoles maternelles, centres d'hygiène infantile,*

²⁶ Les HLM, témoins et acteurs de leur temps, USH, 2006, collectif.

²⁷ Les HLM, cité.

logements pour personnes âgées, crèches, consultations de nourrissons, terrains de jeux, hôtels pour célibataires... logements d'insertion... et même à Suresnes un théâtre et une église.»²⁸

Comme souvent cependant, tous les équipements prévus ne seront pas construits, et les espaces verts iront en s'amenuisant au fur et à mesure des réalisations. À Firminy Vert, Le Corbusier avait prévu une maison de la culture, un stade, une piscine et une chapelle... ces quatre équipements furent réalisés, mais les trois derniers après sa mort.

De la construction massive de logements à la réhabilitation progressive des enjeux humains de l'habitat

La période qui s'ouvre en 1945 est celle du relogement des sinistrés d'après-guerre. La loi de 1946 prévoit le droit à réparation intégrale. Les HBM deviennent les habitations à loyer modéré (HLM). Constructions simples, normes réduites, abaissement des coûts de construction, expropriations facilitées et intervention de l'État permettent d'accélérer et d'accroître la production de logements. Ces ensembles comportent plus de 500 logements rassemblés dans des barres ou des tours construites à l'écart des agglomérations où le prix du foncier est moins élevé. La séparation des fonctions s'y applique. Pour des raisons financières, bien souvent les équipements prévus ne sont pas réalisés, ou avec retard. Christian Queffélec, dans le rapport déjà cité, indique que la loi d'orientation foncière de 1967 s'efforcera de résoudre certaines des difficultés soulevées par les grands ensembles. Elle pose comme principe de réalisation des projets la concertation entre l'État, les collectivités (à travers leurs élu.e.s), les aménageur.euse.s pour réaliser des opérations dont l'objet ne serait plus exclusivement du logement. Au cours de ces nouvelles opérations, les aménageur.euse.s vont progressivement s'efforcer d'introduire plus de mixité urbaine (par exemple, alternance d'immeubles collectifs et de maisons individuelles, accession à la propriété et location etc.) et de se montrer globalement plus attentifs à l'environnement des habitations, entendu comme cadre de vie et de sociabilité : aménagement d'espaces publics, effort de recherche sur les formes urbaines, réalisation d'équipements scolaires, socioculturels, équipements administratifs. Toutefois, les populations sans parler des futur.e.s habitant.e.s, ne semblent pas avoir été associé.e.s à ces concertations.

Une circulaire d'Olivier Guichard, ministre de l'Aménagement du territoire, met officiellement un terme à la politique des grands ensembles en 1973, en soulignant que *« il est aujourd'hui indispensable de répondre plus efficacement aux aspirations à une meilleure qualité de l'habitat et de l'urbanisme, et de lutter contre le développement de la ségrégation sociale par l'habitat »*. Dans la continuité, le VII^e plan (1976-1980) mettra l'accent sur la nécessité de définir l'amélioration qualitative de l'habitat comme une priorité.

Le bilan de cette période est cependant sans équivalent en termes de production de logements : *« Grâce à l'effort de l'État, écrit Christian Queffélec, neuf millions de logements ont été construits entre 1954 et 1975²⁹ et la taille du parc a augmenté de 50 %. Les conditions de logement ont connu une amélioration spectaculaire sur le plan sanitaire, du confort intérieur et des surfaces habitables »*.

²⁸ Les HLM, cité.

²⁹ Les statistiques des logements mis en chantier indiquent 100 000 en 1950. On frôle les 300 000 en 1955, la barre des 400 000 est franchie en 1964, le chiffre de 500 000 est atteint puis dépassé entre 1971 et 1975.

La période suivante est donc souvent plus attentive aux formes urbaines existantes, dans lesquelles vont pouvoir s'insérer des opérations de taille plus réduite - même s'il s'agit aussi de la période de réalisation des villes nouvelles, décidées en 1969.

L'efficacité énergétique va également devenir une préoccupation sociale au cours de cette période et ce, dès le premier choc pétrolier. L'importance de la rénovation se manifeste notamment au travers de la création de l'ANAH, agence nationale de l'habitat, en 1971. L'État garde cependant en grande partie la main sur les politiques du logement, et les communes sur l'urbanisme. Il faut attendre les années 1990 et leurs grandes désillusions urbaines pour que s'impose une vision de l'habitat reliant questions sociales, logement et urbanisme. Le Comité interministériel des villes est créé en 1984, un ministre de la Ville est nommé pour la première fois en décembre 1990. En 1991, la loi d'orientation pour la ville, premier texte du genre *« lançait des ponts entre la politique de la ville (en supprimant le statut de Zup et en allant jusqu'à promouvoir dans son article premier « le droit à la ville »), l'urbanisme et le logement (par exemple en obligeant à l'insertion des enjeux locaux de l'habitat dans les plans d'occupation des sols et les schémas directeurs...³⁰) »*. De grandes opérations relatives à l'amélioration de l'habitat ancien en particulier dans les centres villes, visant à la remise à niveau d'un parc privé vétuste et à la revitalisation de ces espaces urbains fragilisés sont lancées à cette époque. Les pouvoirs publics commencent également à se préoccuper de la question des copropriétés dégradées. La rénovation urbaine, avec les premières démolitions de logements sociaux à la toute fin du XX^e siècle, naît officiellement avec la loi Borloo du 1^{er} août 2003. Le terme de résidentialisation fait également son entrée dans le vocabulaire de l'habitat : *« il désigne principalement des opérations de traitement des abords des immeubles appartenant aux grands ensembles des années 1960 et 1970 par lesquelles sont clarifiées les relations entre l'espace privé des entrées d'immeubles, les espaces semi-privatifs des abords immédiats et l'espace public extérieur... Dans les opérations de rénovation urbaine, il s'agit aussi souvent de reconstituer un rapport des immeubles à la rue, qui avait été nié par l'urbanisme moderne des années 1960³¹ »*.

Ces préoccupations n'ont plus quitté le champ des politiques publiques : un plan national de requalification des quartiers anciens dégradés a vu le jour en 2009, le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), lancé en décembre 2014, a été élaboré en 2015, le traitement des copropriétés dégradées se poursuit-par exemple la création de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées de Grigny (Essonne), comprenant plus de 5 000 logements, a été annoncée en octobre 2016.

Au total, un habitat de qualité est un habitat qui traite avec soin, dans la conception comme dans l'amélioration ou la réparation, les interactions entre ces différentes dimensions.

³⁰ Jean-Claude Driant, ouvrage cité.

³¹ *Ibid.*

2. L'environnement au sens « d'environnement naturel », de la biosphère au jardin public

Une réflexion sur la durabilité urbaine enrichie par la prise en compte des enjeux environnementaux

Le plan d'action connu sous le nom d'Action 21 adopté au sommet de la terre à Rio de Janeiro en 1992 invitait les collectivités territoriales à en décliner les principes à leur échelle, sous forme d'agendas 21 locaux. Il constitue l'une des premières manifestations significatives de la prise en compte au niveau international des questions environnementales dans l'habitat. En effet le chapitre 7 intitulé « *Promotion d'un modèle viable d'établissements humains* » traite notamment de questions de logement, de la gestion durable des entités urbaines et du développement d'une infrastructure environnementale intégrée, entendue comme assurant l'approvisionnement en eau, la qualité de l'air, l'assainissement et la gestion des déchets. Il part du constat que dans les pays industrialisés au moins, « *les schémas de consommation des villes font peser de sérieuses contraintes sur l'écosystème mondial* ». Les dimensions sociales et économiques restent prédominantes, et c'est bien aux fins du développement que s'effectuent la conservation et la gestion des ressources.

La Charte d'Aalborg, adoptée en 1994 au Danemark lors de la conférence européenne sur les villes durables et déjà évoquée brièvement, s'affirme dans le prolongement du sommet de Rio comme un texte de référence pour l'habitat durable. Cyria Emelianoff, géographe et urbaniste, la décrit³² comme ouvrant la voie « *à une nouvelle génération de politiques urbaines moins sectorielles, qui tentent d'intégrer les impacts du développement sur l'environnement à court, moyen et long terme, compris dans une dimension écologique et sociale* ». La charte d'Aalborg « *repose sur le renversement de cinq principes structurants* » de la Charte d'Athènes. L'auteure synthétise ce renversement des points de vue dans le tableau reproduit ci-après.

³² Cyria Emelianoff ; *De la charte d'Athènes à la charte d'Aalborg : un renversement de perspectives* ; extrait de « *Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique* », 2001.

Tableau 2 Comparaison entre les chartes d'Athènes et d'Aalborg

Principe de la table rase	Attitude patrimoniale : partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique) ; style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel ; diversité architecturale
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation et séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte ; reconquête de la voirie par tous les modes de transport
Urbanisme d'experts ; géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif, singularité des réponses

Source : Cyria Emelianoff.

Le nombre de signataires de la charte, de soixante-sept à l'origine, est aujourd'hui supérieur à deux mille en provenance de plus de quarante pays³³.

La charte, dont la première partie s'intitule « *déclaration commune : les villes européennes pour la durabilité* » pose comme principes de cette durabilité la justice sociale, l'économie durable et l'environnement viable.

La charte met l'accent sur le maintien du capital naturel comme fondement du niveau de vie, la mobilité urbaine, la responsabilité des villes dans la lutte contre les émissions de GES, la protection des écosystèmes... Pour autant, la charte ne relègue pas au second plan les préoccupations de santé publique, la lutte contre les inégalités sociales, le développement économique par exemple. Les enjeux environnementaux viennent en fait s'ajouter comme une nouvelle dimension de l'action publique. « *Nous, villes, sommes convaincues d'être à la fois les plus grandes entités capables de gérer en premier lieu les nombreux déséquilibres... et les plus petites collectivités à même de résoudre les problèmes d'une manière véritablement intégrée, holistique et durable* ».

La charte d'Aalborg reste ouverte à la signature. Ses promoteur.ice.s ont continué de se réunir et ont cherché à la prolonger à la fois dans l'action et dans la réflexion. C'est ainsi que s'est tenue en 2004 une conférence dite « Aalborg + 10 » qui a adopté un programme d'action. En mai 2016, une nouvelle conférence s'est réunie à Bilbao au pays basque espagnol ; elle s'est achevée par l'adoption d'un texte appelé la « déclaration basque ». Ce document traduit une nouvelle progression des enjeux environnementaux sur l'échelle des priorités urbaines. Il est demandé aux signataires d'adhérer à la nécessité d'opérer les transformations nécessaires à

³³ Voir le site www.sustainablecities.eu.

« *une qualité de vie digne* » respectant les limites des écosystèmes et des ressources naturelles. L'encadré ci-après reprend les dix axes de transformation à suivre.

Déclaration Basque de 2016

Nous, maires et représentants des cités et villes européennes :

Nous reconnaissons la nécessité d'œuvrer pour une transformation technologique, socioéconomique et socioculturelle de nos sociétés afin d'assurer une qualité de vie digne pour notre population tout en respectant les limites de nos écosystèmes locaux et mondiaux, et les ressources naturelles disponibles.

Nous comprenons la nécessité de transformation pour :

1. décarboner nos systèmes d'énergie et réduire la consommation totale de cette ressource,
2. créer des modèles durables de mobilité urbaine et d'accessibilité,
3. protéger et améliorer la biodiversité et les services des écosystèmes,
4. réduire l'utilisation de terrain non urbanisé et d'espace naturel,
5. protéger les ressources hydriques, la qualité de l'eau et celle de l'air,
6. s'adapter au changement climatique et réduire le risque de catastrophes,
7. améliorer les espaces publics pour créer des environnements de convivialité, sûrs et dynamiques,
8. obtenir suffisamment de logements adaptés à tous les habitants,
9. garantir l'inclusion et l'intégration sociale de toute la société,
10. renforcer nos économies locales et les opportunités d'emploi local.

Source : www.sustainablecities.eu.

On constate d'une part que les priorités ainsi définies renvoient à des enjeux environnementaux fondamentaux et qui concernent l'humanité entière ; d'autre part que les collectivités signataires reconnaissent leur capacité à agir, chacune à leur niveau, pour contribuer à l'atteinte d'objectifs globaux et répondre aux inégalités dans le logement et l'habitat.

Les gouvernements de l'Union européenne ne sont pas restés indifférents à ce mouvement décentralisé. Bien qu'elle soit chronologiquement située entre Aalborg + 10 et la déclaration Basque, la Charte de Leipzig est un moment important car elle constitue un document des États membres. Adoptée en mai 2007 par les ministres en charge du développement urbain, la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable promeut une ville qui tienne compte « à la fois et sans restriction, de toutes les dimensions du développement durable, à savoir la prospérité économique, l'équilibre social, le respect des impératifs écologiques³⁴ ». Les stratégies d'action à mettre en œuvre tendent « *au renforcement de la compétitivité des villes européennes* ». Des enjeux environnementaux

³⁴ Charte de Leipzig, notamment accessible sur le site du ministère des Affaires étrangères.

sont présents en particulier ceux relatifs à la consommation « rationnelle » de ressources naturelles, aux émissions de GES, à la gestion des espaces... mais les termes « nature », « biodiversité » et « écosystèmes » en sont absents.

Cette charte a été développée en 2009 dans un document méthodologique de la Commission (Promouvoir un développement urbain durable en Europe, réalisations et opportunités) et un cadre de référence a été adopté en 2010 pour les villes durables européennes au sommet de Tolède, après un travail méthodologique auquel la France a contribué à travers le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU)³⁵. Ce référentiel est devenu en 2013 un outil en ligne, après un test de validation par soixante-six villes européennes, sous le nom de *Reference framework for sustainable cities* (RFSC).

Il est intéressant de noter que selon ses concepteur.rice.s³⁶, ce « *cadre de référence pour la ville durable est conçu pour s'adresser à toutes les villes. Son caractère ouvert et adaptable permet aux collectivités de toutes tailles et toutes caractéristiques de s'approprier l'outil.* » Conçu pour « *l'évaluation et l'amélioration de tout type de projet* », il peut s'appliquer du schéma d'orientation stratégique jusqu'au projet d'éco quartier.

Une intégration très progressive mais réelle des enjeux environnementaux dans les politiques de l'habitat

Avant d'insister sur le caractère récent de l'intégration des enjeux de l'environnement dans l'habitat, justice doit être rendue en se limitant à la pensée occidentale, aux précurseur.e.s qui défendirent comme Hippocrate, la vision d'un rapport étroit entre la ville et son environnement. « *Hippocrate, médecin grec exerçant sur l'île de Cos, soutenait que santé et bien-être étaient liés à un état souhaitable d'équilibre entre l'organisme humain et son environnement. Il expliquait les écarts de santé, parfois importants, entre différentes populations du monde par l'existence de certaines coutumes sociales et culturelles régnant dans les domaines de l'alimentation, l'habitat, le travail, les loisirs*³⁷. »

La prise en compte des enjeux environnementaux en France a d'abord été circonscrite à certaines politiques publiques (n'incluant ni le logement, ni l'urbanisme) à compter de la création en 1971 d'un ministère dédié, le ministère de l'Environnement. La première tentative pour fédérer l'urbanisme et l'environnement remonte à 1978 avec la nomination d'un ministre de l'Environnement et du cadre de vie - ministère qui regroupait l'environnement, la culture et l'équipement. Mais c'est en réalité en 2007 que les enjeux de l'écologie et ceux de l'équipement seront véritablement confrontés au sein d'une même structure ministérielle. Selon les gouvernements successifs depuis 2007, la responsabilité de l'urbanisme et du logement sera tantôt intégrée dans ce ministère chargé de l'environnement et des transports, tantôt séparée. Les réorganisations qui suivront ont abouti à des regroupements de services et de compétences de l'État en région. L'État, dans chacune des douze régions métropolitaines,

³⁵ Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, organisme rattaché au ministère de l'Environnement, devenu par regroupements d'organismes en 2014 le CEREMA, centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité, l'aménagement, également rattaché au ministère de l'Urbanisme.

³⁶ Certu, plaquette de présentation du RFSC, 2013.

³⁷ Christian Queffelec, rapport déjà cité.

dispose d'une direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). Ce mouvement s'est accompagné de plusieurs vagues de décentralisation qui en sens inverse, ont rendu plus complexe l'imbrication des responsabilités au niveau territorial. La revue juridique de l'environnement souligne d'ailleurs que s'est ouvert « un autre champ d'investigation avec le renforcement des missions dévolues aux collectivités territoriales en matière d'environnement et de matières périphériques (énergie, transports...) à la suite du Grenelle de l'environnement... *La superposition des compétences qui en résulte, leurs partages et interrelations constituent autant de sujets de réflexion* »³⁸.

Certains textes législatifs concernant prioritairement des enjeux environnementaux mais pouvant traiter également de questions relatives à l'aménagement, à l'urbanisme et au devenir de zones d'habitat humain sont cependant bien antérieurs à la mise en place d'une structure ministérielle : la loi sur les espaces classés de 1930, la loi cadre instituant les parcs nationaux de 1960, la loi sur l'eau de 1964 etc. On comprend d'ailleurs que les grandes lois des années 1975 - loi créant le conservatoire de l'espace littoral, loi sur la protection de la nature, loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement - aient pu peser en faveur d'un rapprochement plus formel.

La loi solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000, en s'attaquant aux plafonnements juridiques de la densité dans les plans locaux d'urbanisme, a renforcé la lutte contre l'étalement périurbain, et ce mouvement a été accentué par la loi Grenelle 2 de juillet 2010 puis par la loi ALUR de 2014.

Les lois dites Grenelle 1 d'août 2009 et Grenelle 2 ont d'ailleurs ajouté un nouveau chapitre à « *l'environnementalisation du droit de la construction* », comme le soulignait un autre numéro de la revue de l'environnement³⁹, en ciblant plus particulièrement l'accentuation de l'effort consacré à la diminution de la consommation énergétique des bâtiments. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015 a poursuivi dans cette voie, par exemple en prévoyant des dispositifs destinés à accélérer la rénovation énergétique des logements et la construction de bâtiments à énergie positive.

La loi de 2009 visait aussi plus largement, à travers le droit de l'urbanisme, « à tendre vers un aménagement durable. Parmi les éléments caractéristiques pour le droit de l'urbanisme, il s'agit de :

- *lutter contre la régression des terres agricoles ;*
- *lutter contre l'étalement urbain et ses conséquences environnementales ; (...)*
- *assurer des continuités écologiques ;*
- *contribuer à l'amélioration de la performance énergétique*⁴⁰ ».

38 Michel Durousseau ; *La clarification des compétences des collectivités territoriales en matière d'environnement* ; Revue juridique de l'environnement, Introduction (n° 2013).

39 Revue juridique de l'environnement ; *Présentation de la loi portant engagement national pour l'environnement* ; (n° 2010).

40 Bernard Drobenko ; *Bâtiment et urbanisme, eau et inondations* ; article de la Revue juridique de l'environnement, (n° 2010).

Selon la même revue⁴¹, les trames vertes et bleues créées par la loi de 2010, se présentent à la fois comme des outils de protection de la nature et des documents d'aménagement puisqu'ils doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. La notice du décret de janvier 2014 *portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* le confirme d'ailleurs en ces termes : « la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (constituées de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors écologiques) identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique et les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle est un outil de préservation de la biodiversité autant qu'un outil d'aménagement du territoire. Elle vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour préserver les écosystèmes et permettre aux espèces animales et végétales d'assurer leur survie. »

La loi d'août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages prévoit le classement par les plans locaux d'urbanisme d'éléments des trames vertes et bleues identifiés en espaces de continuités écologiques ; elle contient également des dispositions relatives à la biodiversité en milieu urbain et péri-urbain, par exemple concernant certains projets d'équipements commerciaux.

La biodiversité apparaît bien comme un enjeu des politiques de l'habitat parce qu'il s'agit clairement d'un enjeu transversal. Les acteur.rice.s du bâtiment au sens large l'ont d'ailleurs intégré dans leurs réflexions. Le Plan bâtiment durable a ainsi lancé en 2014 une réflexion dans le cadre d'un groupe de travail intitulé « bâtiment et biodiversité ». Cette réflexion était justifiée par le fait que « depuis son lancement en 2009, le Plan bâtiment durable avait particulièrement orienté ses travaux sur le bâtiment sous l'angle de la performance énergétique. Ces dernières années, avec la prise en compte de nouvelles variables (et notamment l'empreinte carbone, la santé, le confort...), une approche plus environnementale du bâtiment et de la ville s'est révélée nécessaire »⁴². Ce groupe de travail a rendu son rapport⁴³ en décembre 2015 ; il y analyse notamment le rapport de la biodiversité à la ville, à l'immeuble et au projet (impacts positifs ou négatifs). Le tableau ci-après montre les bénéfices que les différents acteur.rice.s peuvent selon ce rapport, tirer de la préservation de la biodiversité aux trois échelles de l'habitat.

41 Chantal Cans ; *La protection de la nature dans la loi portant engagement national pour l'environnement* ; Revue juridique de l'environnement, 2010/5 (n° spécial).

42 Site internet du Plan bâtiment durable.

43 Disponible sur le site internet du Plan bâtiment durable.

Tableau 3 Synthèse des principaux bénéfices associés à la biodiversité selon trois échelles de lieu : le quartier, le bâtiment et le logement

	Echelle Macro (quartier)	Echelle MésO (bâtiment)	Echelle Micro (logement)
Bénéfices économiques	Augmentation du capital urbain : amélioration du cadre de vie des habitants et augmentation de l'attractivité territoriale ; Développement d'activités économiques : création d'emplois, nouveaux métiers	Valorisation du bâtiment : valeur immatérielle et patrimoniale Production locale de denrées alimentaires : jardins potagers, fermes urbaines	Réduction des charges liées au logement : baisse de la facture énergétique grâce à une meilleure isolation thermique Réduction des charges liées à l'alimentation
Bénéfices sociaux	Amélioration du cadre de vie : amélioration des conditions sanitaires, renforce le sentiment de sécurité et d'appartenance au quartier, etc.	Renforcement du lien social : espaces verts et jardins partagés comme des lieux de rencontre et de convivialité	Des logements plus sains : matériaux écologiques, qualité de l'air, ... Reconnexion à la nature
Bénéfices environnementaux	Préservation de l'environnement et des ressources : réduction des îlots de chaleur urbains, gestion des eaux pluviales, faune, flore, ...	Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment	Sensibilisation des habitants aux problématiques environnementales

Source : plan bâtiment durable, rapport du groupe de travail sur la biodiversité.

Il reconnaît que « si la biodiversité est aujourd'hui encore trop peu prise en compte dans le secteur du bâtiment, c'est en grande partie parce que son rôle, ses fonctions et ses bénéfices sont peu connus du grand public et des professionnels du secteur et que trop d'idées reçues persistent et nuisent à son intégration. Si la demande sociale de nature en ville est aujourd'hui avérée, la notion de biodiversité urbaine demeure mal connue. Afin d'améliorer les connaissances des habitants et des professionnels du bâtiment et de l'immobilier sur le traitement de la biodiversité, un important travail de reconnaissance et de valorisation de la biodiversité liée au bâti doit ainsi être engagé afin que celle-ci soit reconnue et intégrée dans le secteur au même titre que les enjeux énergétiques ».

Le rapport pointe l'importance pour le secteur de la question de la valorisation immobilière de la biodiversité. Une des difficultés rencontrées provient de ce qu'il est particulièrement complexe de réduire la biodiversité à des coûts en raison de son caractère multifactoriel. Une démarche « appliquée » permettant de fixer un « prix hédonique », incluant la valorisation d'un bien immobilier liée à la présence d'espaces verts ou le « coût du trajet », mesuré en temps et en déplacements pour accéder à des espaces naturels, intéresse notamment les professionnel.le.s.

Plus globalement le lien biodiversité/immobilier est abordé sous trois aspects que sont la biodiversité au sein de la ville, la biodiversité *in situ* ou la biodiversité liée à l'immeuble et enfin la biodiversité « grise » ou empreinte biodiversité.

Le rapport signale que des « études se sont par ailleurs attachées à valoriser l'impact de la biophilie, 'cette affinité instinctive de l'homme pour le vivant', et qu'elles montrent « très concrètement que l'on étudie, travaille et guérit plus vite dès lors que l'on est «connecté» à la biodiversité ».

En conclusion et comme le souligne Jean-Claude Driant⁴⁴ l'utilisation de l'habitat et par conséquent, « du logement comme outil des politiques environnementales, beaucoup plus récente et embryonnaire, confirme, par essence, les enjeux d'intégration de la longue durée ».

Ces enjeux ne sont cependant pas « que » des enjeux de la longue durée : l'urgence de leur intégration dans la lutte contre le changement climatique ou pour la préservation de la biodiversité doit être soulignée.

C. Un enrichissement de la réflexion architecturale et urbanistique par les sciences humaines et sociales

L'architecture faut-il le rappeler, est l'un des beaux-arts aux côtés des arts plastiques comme la peinture ou la sculpture. L'habitat et sa composante « habitation », sont de longue date un objet d'études pour les sciences humaines, en particulier l'histoire, l'ethnographie et la sociologie. L'architecte et l'urbaniste adoptent aujourd'hui une approche sociologique de l'habitat. Des sociologues enseignent dans les établissements de formation, comme Guy Tapie.

1. Un habitat de qualité, constituant essentiel de la qualité de vie

Dans un travail consacré à l'habitat, l'agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise précise que « Les sciences sociales apportent, selon la posture disciplinaire retenue, plusieurs approches de 'l'habiter'. » Au-delà de l'aspect matériel et économique du « produit logement » et outre l'analyse écologique de l'habitat, « l'habiter » focalise la réflexion sur l'organisation des modes de vie sous tous leurs aspects, à travers les approches philosophiques, socio-anthropologiques et psychosociales »⁴⁵. Cette manière d'appréhender les questions de logement et d'habitat selon les auteur.e.s, est constitutive d'une « démarche qualitative », laquelle « ouvre la voie d'une réflexion encore plus approfondie ».

Michel Cantal-Dupart, architecte-urbaniste, lors de son audition en section, a défini le champ de l'habitat comme étant celui « des gens dans leur ville ». Il commence par le logement, s'étend au voisinage - l'appartement d'à côté, ou du dessous, ou la maison voisine - ou bien à l'absence de voisinage immédiat. Mais l'habitat, a précisé l'auditionné, c'est aussi « le pied de mon immeuble, ma rue et ma relation à tous les équipements, tous les services ». Si l'emploi n'en fait pas partie, le chemin qui y conduit en serait le prolongement, « ce temps » étant inclus

⁴⁴ Les politiques du logement en France, cité.

⁴⁵ Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise ; *Habitat et modes de vie - un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexion appliquées* ; tome 1, décembre 2012.

dans ce que l'auditionné a appelé « *le temps de l'habitat* »⁴⁶. Cette description de l'habitat rejoint celle d'un philosophe, Thierry Paquot qui écrit que « *L'habitat, dans le sens commun* », « *comprend l'habitation et tous les itinéraires du quotidien urbain* ». « *Celui-ci (l'habitat) déborde. Je réside bien dans ce trois-pièces de cet immeuble, mais mon habitat véritable embrasse plus large, il intègre la cage d'escalier et l'ascenseur, le hall d'entrée, le local à bicyclettes, les abords immédiats de l'immeuble, le cheminement qui mène à la rue, les rues voisines qui desservent la station de RER, l'école, la boulangerie, le jardin public... Mon habitat est extensible*⁴⁷. » Au-delà du toit, du foyer, l'habitat apparaît donc comme cet espace socialement organisé dont la qualité permet à l'être humain de s'épanouir sur les plans individuel et familial en interrelation avec la vie collective.

Lors de son audition par la section, Guy Tapie, sociologue et professeur à l'école d'architecture et du paysage de Bordeaux, a rappelé en ce sens « *l'importance des questions d'habitat dans nos sociétés* » et souligné « *qu'il s'agit d'un élément primordial de la vie individuelle et collective... le «chez-soi», le domicile, le lieu de vie, comporte une dimension identitaire majeure et incorpore des repères collectifs, des codes partagés. On se reconnaît, on se pose, on se forge une identité individuelle et de groupe. On peut également être exclu au travers de l'habitat* »⁴⁸.

L'auditionné a indiqué que très schématiquement, la sociologie avait considéré jusqu'à la fin des années 1970 l'espace habité comme une projection de l'identité de classe, ouvrière ou bourgeoise, relevant sur cette base des processus d'exclusion ou de domination qui lui paraissaient être à l'œuvre dans l'habitat. Les sociologues ont ensuite effectué un recentrage de leurs réflexions sur les choix opérés par les individus en fonction de leurs expériences, de leurs désirs, de leur appartenance catégorielle (âge, sexe...), de leur statut (locataire ou propriétaire) et de leurs trajectoires résidentielles en tenant compte des parcours de vie de chacun.e.

Les sociologues n'en relèguent pas pour autant au second plan les questions sociales, et en particulier celle des inégalités sociales, mais leurs approches sont plus diversifiées afin de mieux appréhender toute la richesse des besoins et des usages au travers de ce que l'auditionné a appelé la « *qualité de vie* ». Bien entendu, les travaux sur l'exclusion, les ghettos, le mal-logement conservent toute leur actualité et leur importance, mais les trajectoires résidentielles sont devenues de plus en plus complexes et les aspirations en matière d'habitat également - ce qui ne peut que susciter l'intérêt des sciences sociales et humaines.

C'est dans le champ de ces dernières et plus précisément de la géographie que la question des inégalités entre les femmes et les hommes dans la ville semble avoir été le mieux approfondie. En géographie, le développement des études de genre, autrement nommées « les géographies du genre », constitue une véritable innovation. Cette dimension de l'approche de genre est devenue essentielle pour analyser la qualité de vie dans l'habitat, en particulier dans les espaces urbains.

⁴⁶ Audition devant la section de l'environnement de Michel Cantal-Dupart, du 12 octobre 2016.

⁴⁷ Thierry Paquot ; Habitat, habitation, habiter, Ce que parler veut dire ; Informations sociales Logement, habitat cadre de vie n° 123, mai 2005.

⁴⁸ Audition devant la section de l'environnement de Guy Tapie, 14 décembre 2016.

Dans un même lieu, hommes et femmes se sentent-ils.elles « chez eux.elles » à égalité et avec la même aisance ou familiarité, en retirent-il.elle.s le même profit social, dans les mêmes dimensions de l'espace et à toute heure ? Les travaux sur le genre apportent globalement une même réponse : l'espace public, l'habitat, sont pensés pour les hommes par des hommes, et sont donc souvent ignoré.e.s les pratiques, usages et besoins des femmes. Des chercheurs et chercheuses, bien qu'encore peu nombreux.euses, s'intéressent à cette articulation entre géographie et genre au même titre qu'à la géographie sociale qui est bien antérieure. Le phénomène s'étend aujourd'hui aux professionnel.le.s de l'urbanisme, de l'architecture et de l'aménagement⁴⁹, aux collectivités territoriales de plus en plus attentives à la nécessité de favoriser l'égalité et de penser un espace adapté aux hommes comme aux femmes. À titre d'exemple, la ville de Paris a publié en octobre 2016 un guide méthodologique pour une ville égalitaire⁵⁰.

L'approche de genre, qui rend visible le sentiment d'insécurité récurrent qu'éprouvent les femmes dans les espaces publics amène également à penser l'insécurité que peuvent ressentir femmes et hommes, jeunes et personnes âgées, à certaines heures et certains endroits dans de nombreux quartiers, sentiment qui peut parfois conduire les hommes à adopter les stratégies d'évitement et de contournement qui sont habituellement propres aux femmes. Ceci pose l'enjeu de « présence territoriale » notamment des pouvoirs et services publics et de leur rôle, ainsi que celui de la mixité.

En matière de qualité de l'habitat et surtout de sa composante primordiale, le logement, Guy Tapie a rappelé qu'elle était devenue pour une part une « *routine inconsciente* ». Il a évoqué à ce propos, l'accès à des services qu'il a qualifiés « *d'invisibles* » pour le plus grand nombre d'habitant.e.s dans la société française, comme l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, l'évacuation des eaux usées et désormais les réseaux de communication... On rappellera que selon le recensement de l'INSEE de 1954, à Paris, 55 % des appartements n'avaient pas de WC, 82 % de salle d'eau, 83 % de téléphone⁵¹. Sur l'ensemble de la France, 28,9 % des logements disposaient d'une baignoire ou d'une douche en 1962, 93,5 % en 1990 ; pour les WC intérieurs les chiffres étaient respectivement de 40,5 % et de 93,5 %, ce qui montre l'importance de l'effort d'amélioration accompli en moins de trente ans.

Cependant, un espace ou un logement, même de qualité, n'est pas habité de ce seul fait, du seul fait d'une présence : « *il l'est dans la mesure où s'effectue un certain processus d'appropriation* »⁵².

Guy Tapie a longuement développé ce thème, l'appropriation se déclinant selon lui « *sur trois registres* » : « *le premier renvoie à l'image de l'architecture et du lieu de vie* », celle que perçoit le, la futur.e résident.e du bâtiment dans son environnement, à l'occasion du premier contact avec son habitat. Le second « *renvoie aux relations de voisinage, à la cohabitation,*

49 Sylvette Denèfle (éd.) ; *Utopies féministes et expérimentations urbaines* ; Rennes, PUR 2008.

50 Guide adressé aux acteurs et actrices chargé.e.s de l'aménagement, la planification, l'organisation, l'animation et la régulation de l'espace public. Il a pour vocation de les accompagner dans la mise en œuvre de choix urbains qui répondent à l'impératif d'égalité, en généralisant les nouvelles initiatives destinées à favoriser la mixité de l'espace public et à rendre les villes plus adaptées à tous les usages (voir api-site.Paris.fr).

51 Christian Queffelec, rapport déjà cité.

52 Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise ; *Habitat et modes de vie* ; déjà cité.

à la sociabilité », le renforcement du « chez-soi » n'abolissant pas le besoin de « sociabilité résidentielle ». « Actuellement, les types d'habitat qui prônent la participation tout comme les résidences intergénérationnelles font de cette solidarité une base essentielle des projets pour contrer l'entre-soi des résidences sécurisées ». Le troisième renvoie « à la vie intérieure dans le logement » et à ses évolutions. L'appropriation se transforme comme la famille elle-même se transforme, « les adolescents ont leurs espaces comme les parents ». Le projet familial revêt moins d'importance qu'il y a quarante ans, chacun « revendique un espace de vie propre » conçu comme nécessaire au développement de sa propre identité.

L'appropriation, « produit de l'ajustement des pratiques entre ces trois dimensions », devient potentiellement un instrument d'appréciation de la qualité.

2. Une perception différente des enjeux environnementaux au regard de l'exigence de qualité

Guy Tapie, lors de son audition, a confirmé par ailleurs l'attention toujours plus grande portée dans l'habitat à l'environnement et à la durabilité, évolution récente dont il a souligné l'importance. Elle englobe la lutte contre le changement climatique, notamment à travers la recherche d'une sobriété énergétique croissante, l'économie de consommation de matières premières, l'eau, le recyclage, la mobilité... qui font également l'objet de politiques publiques. Les habitats modernes de qualité sont souvent présentés comme « proches des services, des lieux de travail pour limiter les mobilités (...) en lien avec des infrastructures de transport public⁵³ ». Les écoquartiers sont souvent mis en avant, mais l'habitat individuel est aussi impliqué dans ce mouvement. Selon Guy Tapie, expert.e.s et professionnel.le.s de l'habitat présentent désormais les réponses qu'ils apportent aux enjeux environnementaux comme des arguments promotionnels majeurs. Cependant, certaines de ces préoccupations comme des réponses apportées restent abstraites et sont jugées peu accessibles en pratique par les populations. De fait, deux tendances subsistent chez les maîtrises d'ouvrage : certain.e.s préconisent « une imitation des modèles du passé, dépouillés de leurs valeurs propres » (architecturales, historiques...), d'autres « sont persuadées qu'un marché existe pour des produits novateurs, qui en quelque sorte peuvent se répandre rapidement en fonction de l'évolution des attitudes »⁵⁴.

Quant aux espaces verts, leur justification dans l'habitat fut longtemps et pour l'essentiel hygiéniste. Les réflexions des urbanistes de l'après-guerre influencés par la Charte d'Athènes, conduisirent à classer les espaces verts urbains en jardins privés, jardins collectifs de jeux et de sports, jardins publics et jardins des morts. « Dans les années 1970, les autorités administratives sentirent le besoin de justifier la création d'espaces verts publics », écrit Christian Queffélec, car « s'il leur semblait qu'ils répondaient à une demande largement répandue, elles ne parvenaient pas pour autant à la cerner, à lui donner un contenu ». Des éléments de réponse furent proposés par les psychosociologues qui « distinguaient dans les représentations des individus un axe ville-nature et décelaient une sorte d'imaginaire collectif où la ville était identifiée au béton, la nature à l'anti-béton, l'espace minéral à la dégradation,

⁵³ Guy Tapie, lors de son audition.

⁵⁴ Christian Queffélec, rapport cité.

l'espace vert à une régénérescence saisonnière. L'image véhiculée attribuait à la nature de vastes horizons, un caractère hospitalier, dépourvu d'agressivité, la reliait au jeu, au loisir, au repos. Ces constatations ne pouvaient que souligner l'influence d'un environnement végétal sur l'équilibre psychosomatique des habitants, le rapport avec les rythmes biologiques perdus et le besoin d'un retour à la nature ».

Un chercheur travaillant sur le comportement des consommateurs, Fabrice Larceneux, écrit qu'idéalement, de leur point de vue, *« le logement est au milieu de la nature, entouré de commerces, écoles, équipements sportifs et culturels, et sans nuisances (voitures, pollution de l'air, sonore ou visuelles des zones commerciales, insécurité etc.) »*. Le jardin est un critère fondamental, *« tout comme la terrasse ou le balcon, c'est aujourd'hui un sas entre soi et les autres, un espace pour se ressourcer et se réaliser »*⁵⁵. Ce besoin de disposer d'un espace privé est considéré par les éthologues comme par les sociologues comme un besoin fondamental de l'être humain. Cette nécessité de contrôle et de sécurité se renforce à l'approche du logement et encore davantage à l'intérieur de celui-ci, depuis la rue ou la ruelle vers le pied d'immeuble, dans ce que Guy Tapie appelle *« la graduation des limites de l'urbain à l'intime »*.

À ce sujet, une étude du commissariat général au développement durable indique qu'il semble *« que la proximité des espaces verts et un meilleur niveau de sécurité perçue soient les meilleurs déterminants de l'attrait pour l'habitat individuel (isolé ou en lotissement). Ces deux facteurs sécurité et espace vert expliquent à eux seuls environ 40 % des différences d'appréciation moyenne entre la maison isolée et l'immeuble en ville. Plus précisément, le manque d'espaces verts détériore la note donnée à l'immeuble de ville... »*⁵⁶.

Dans le même sens, Guy Tapie a indiqué lors de son audition que *« dans le collectif, terrasses, loggias, espaces extérieurs privatifs, sont associés à la qualité de vie. Ils rappellent symboliquement le jardin de la maison individuelle. Pouvoir « prendre l'air et respirer » semble de plus en plus essentiel pour éprouver un rapport au monde simple et naturel »*.

Dans l'étude du CGDD, le bruit arrive en troisième critère de différenciation. La qualité de l'air intervient également dans l'appréciation du quartier de manière importante. L'accessibilité par les transports en commun est le dernier critère de valorisation choisi par les ménages derrière la proximité des commerces. Toutefois, l'appréciation de certaines caractéristiques du cadre de vie change avec l'âge : *« la sécurité dans les quartiers semble être un souci principalement pour les jeunes ménages »* (moins de trente ans) et un mauvais accès aux transports en commun les pénalise fortement. Pour les ménages âgés (plus de soixante-cinq ans), *« l'éloignement ou l'absence de commerces est critique »* et une mauvaise qualité de l'air entraîne chez eux une perte de bien-être supérieure à celle ressentie par les autres ménages.

On ne peut, dans ce paragraphe consacré aux perceptions des habitants, passer sous silence la question des animaux de compagnie. Une géographe, Nathalie Blanc, souligne que si la possession d'animaux familiers n'est pas particulièrement un fait urbain, *« c'est en ville que la présence des animaux familiers pose problème »*⁵⁷. Pourtant, le chien est

⁵⁵ Fabrice Larceneux ; *J'habite donc je suis* ; Revue d'études foncières, 2011.

⁵⁶ Camille Blandin-de-Thé ; *Type d'habitat et bien-être des ménages* ; CGDD, Études et documents n° 63, janvier 2012.

⁵⁷ Nathalie Blanc ; *La place de l'animal dans les politiques urbaines* ; article paru dans le magazine *Communications*, volume 74, numéro 1, pp. 159-175, 2003.

aussi un familier apprécié de l'espace public, il participe à la vie quotidienne, à l'éducation et au développement psycho-affectif des enfants, il favorise les relations sociales de son maître et le motive, dans certains cas, pour effectuer quotidiennement un peu d'activité physique. L'animal de compagnie, et donc le chien, est cependant aussi une source de conflits. Excréments répandus et bruits sont des incivilités. La possession d'un animal, dépendant et soumis, peut parfois traduire la difficulté de la relation aux autres humains. Les deux aspects de la question sont bien appréhendés par les élu.e.s, en particulier municipaux.ales, qui s'efforcent d'organiser la cohabitation harmonieuse des maître.esse.s et des animaux de compagnie. Certaines municipalités vont plus loin comme Créteil, qui communique sur la nécessité de l'élargir à l'ensemble des animaux qui partagent avec nous, humains, l'espace urbain.

Au total, la qualité de l'environnement du logement dans les différentes acceptions du terme, est un élément déterminant d'appréciation du niveau de bien-être. Englobant le traitement des différentes interfaces entre l'espace privé et les espaces publics, depuis les circulations internes aux résidences jusqu'à la rue, elle joue un rôle grandissant dans la continuité entre « l'intérieur » et « l'extérieur », dans la fluidité de leur interrelation. Elle contribue au vivre ensemble, à ce respect d'autrui et de soi-même que l'on appelait autrefois l'urbanité.



Poser la question de la qualité de l'habitat, c'est s'interroger sur la manière d'accroître le bien être, la qualité de vie, le vivre ensemble, le respect de l'environnement naturel afin qu'ils contribuent à un développement plus harmonieux et durable des êtres humains. Comme l'indique à juste titre le CESER Île-de-France dans un avis récent⁵⁸ *« la notion d'habitat ne peut être traitée sans tenir compte de trois dimensions essentielles et indissociables que sont :*

- *celle de l'habitant ;*
- *celle de l'habitation ;*
- *celle de l'environnement et du cadre de vie qui les entoure.*

Ainsi, toute politique publique relative à l'habitat et, a fortiori, à l'habitat du futur, doit s'appuyer sur le trépied : habitant, habitation, environnement ». Il faut faire mieux apparaître le rôle de l'habitant.e comme véritable acteur.rice de l'habitat, en le distinguant clairement des espaces avec lesquels il interagit : le logement, l'environnement et l'habitat qui les réunit tous deux.

⁵⁸ Avis d'étape n° 2016-11 relatif à l'habitat du futur, présenté au nom de la commission Ville habitat et cadre de vie par Alain Lecerf, 6 octobre 2016.

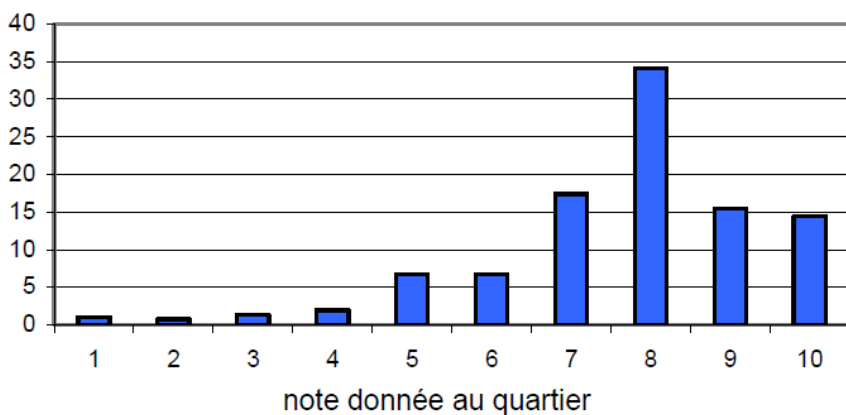
Chapitre 3. Formes, acteur.rice.s, outils de la qualité de l'habitat

I. LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN MARCHÉ DANS L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME, DU LOGEMENT AU QUARTIER

A. L'habitat s'adapte aux besoins et aux demandes sociales

Les Français.e.s sont plutôt satisfait.e.s selon l'INSEE, de leur habitat au sens d'environnement de leur logement, c'est-à-dire de leur quartier. Le graphique ci-dessous en témoigne.

Graphique 1 Répartition des notes données par les ménages à leurs quartiers (sur 10) - étude CGDD janvier 2012



Source : Enquêtes logement - calculs CGDD.

L'enquête sur le logement de 2013 montre que les ménages en sont plutôt satisfaits : 76,6 % se disent très satisfaits ou satisfaits de leur logement, 17,5 % le trouvent acceptables, 5,9 % le jugent insatisfaisant ou très insatisfaisant.

Bien entendu, le ressenti national masque des réalités complexes dont il sera donné quelques illustrations plus loin.

1. Besoin de santé et de bien-être

Comme rappelé plus haut, la montée de l'hygiénisme à la fin du XVIII^e et surtout au XIX^e siècle a permis la prise en compte des préoccupations de santé d'abord dans le logement puis plus globalement dans l'habitat. Une partie importante d'entre elles relèvent de ce que l'on appelle la santé environnementale : « *Selon la définition proposée par le bureau européen de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS) en 1994 lors de la conférence d'Helsinki, «la santé environnementale⁵⁹ (environmental health)» comprend les aspects de la santé humaine, y compris la qualité de la vie, qui sont déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, psychosociaux et esthétiques de notre environnement. Elle concerne également la politique et les pratiques de gestion, de résorption, de contrôle et de prévention des facteurs environnementaux susceptibles d'affecter la santé des générations actuelles et futures* ». Certains de ces facteurs relèvent du logement et de l'habitat. On rappellera d'ailleurs que le premier objectif d'un habitat de qualité est de répondre aux besoins de bien-être de ceux. celles qui y vivent, c'est-à-dire à la protection de leur santé considérée depuis 1946 par l'OMS comme « *un état de complet bien-être physique, mental et social* »⁶⁰.

Le troisième Plan national santé environnement (PNSE 3) retient d'ailleurs pour ses priorités d'action plusieurs risques de santé qui concernent la qualité de l'habitat : le radon, les perturbateurs endocriniens, le plomb, l'hypersensibilité aux champs électromagnétiques, les pesticides dans l'air extérieur en milieu urbain et en milieu rural, le bruit... L'un des axes d'action s'intitule « Mieux intégrer les enjeux de santé environnement dans l'aménagement et la planification urbaine », par exemple au moyen d'études d'impact à l'échelle d'un quartier « *permettant d'intégrer au mieux les enjeux sanitaires et environnementaux* », ou encore par la mise en œuvre par les collectivités de zones de restriction de circulation pour les véhicules les plus polluants.

Certains de ces risques sont qualifiés d'émergents c'est-à-dire qu'ils « *concernent des situations pouvant induire de nouveaux risques (nouvelles technologies, nouveaux contextes, nouvelles populations exposées, etc.) et pour lesquels les effets sur la santé ne sont pas toujours bien connus* »⁶¹. Sur les « dix actions immédiates » présentées par les ministres de l'Environnement et de la Santé lors de l'adoption du PNSE 3, quatre concernaient des risques émergents : la vigilance sur le risque « nanomatériaux », la réduction des expositions liées aux pollutions des sols, la réduction de l'exposition aux perturbateurs endocriniens et l'évolution des risques des ondes électromagnétiques. Le PNSE retient parmi d'autres actions celle d'évaluation des risques liés à la lumière bleue (led).

Pour la qualité de l'air extérieur plus globalement, le PNSE 3 préconise un renforcement des actions dans le domaine des transports et le remplacement des chauffages au bois obsolètes. S'agissant de l'air intérieur, « *qui constitue un axe fort de progrès* », le PNSE 3 soutient l'application du plan de la qualité de l'air intérieur, prévu dans la feuille de route de la conférence environnementale de 2012 et adopté en 2013. Il rappelle que le PNSE 2 avait déjà permis le développement du métier de conseiller.ère en air intérieur.

⁵⁹ Introduction du troisième Plan national santé environnement 2015-2019 dit « PNSE 3 ».

⁶⁰ Préambule à la constitution de l'Organisation mondiale de la santé, juillet 1946, site internet de l'OMS.

⁶¹ Définition identique sur les sites des ministères de l'Habitat et de l'Environnement.

Auditionnée par la section, Michèle Pappalardo, coordinatrice du réseau Vivapolis⁶², a traité de l'intégration de l'habitation dans son environnement urbain en évoquant en particulier les questions de santé en relation avec les pollutions de l'air et de l'eau, qui constituent selon elle des éléments de différenciation entre quartiers et entre villes. Ces pollutions nécessitent d'agir sur nos modes de transport, de chauffage...

L'implantation des activités économiques (activités industrielles par exemple) doit être également mieux préparée afin d'éviter les difficultés nées de la proximité d'activités polluantes et/ou à risques près des zones d'habitation. Cette implantation est aujourd'hui régie par des documents d'urbanisme qui prévoient une réflexion en amont et la possibilité d'établir des zonages (Projets d'aménagement et de développement durable). Les questions de santé concernent toute la ville et toutes les zones d'habitat. Elles sont un élément structurant de l'environnement urbain dans toutes ses dimensions.

Le tableau ci-après, extrait de l'enquête logement de 2013, indique en tout cas que 50,1 % des ménages de l'agglomération parisienne et 33,3% des ménages des unités urbaines de plus de 100 000 habitant.e.s portent une appréciation plutôt négative sur la qualité de l'air.

Tableau 4 **Opinion des ménages sur la qualité de l'air dans leur quartier**

Opinion du ménage sur la qualité de l'air dans le quartier par tranche d'unité urbaine	Ensemble	Bonne	Moyenne	Mauvaise
Total en %	100	73,5	21,3	5,1
Communes rurales	100	89,9	8,6	1,5
Unités urbaines de moins de 100 000 habitant.e.s	100	81,3	15,8	2,8
Unités urbaines de plus de 100 000 habitant.e.s -	100	66,7	26,1	7,2
Unité urbaine de Paris	100	49,9	39,6	10,5

Source : Insee, enquête logement 2013, France métropolitaine.

Le professeur Denis Charpin, pneumologue, responsable du diplôme universitaire Conseil habitat santé à la faculté de Marseille, auditionné par la section, a présenté un état des lieux des risques de santé liés à la qualité de l'air intérieur, principalement ceux liés à l'humidité.

⁶² Voir aussi infra.

En 2013, l'enquête nationale logement indique que 22,1 % des résidences principales pour lesquelles un défaut de logement est signalé le sont pour une mauvaise qualité de la ventilation qui se traduit par des signes d'humidité sur les murs, 22,6 % l'étant pour l'absence de tout autre système de ventilation que l'ouverture des fenêtres⁶³.

Or, comme l'a indiqué le professeur Charpin, « *l'excès d'humidité a de nombreuses conséquences : prolifération des acariens, des cafards, des bactéries dont l'impact sur la santé n'est pas très connu, des moisissures et des pollutions chimiques. Quand un logement est humide, la peinture des murs se décroûte. Dans les logements anciens, la peinture au plomb affleure* ». L'auditionné, citant plusieurs travaux de recherche, a précisé que le lien était avéré entre la présence de moisissures et des symptômes bronchiques, le développement de l'asthme... La ventilation mécanique contrôlée ne résout pas nécessairement les problèmes car il arrive qu'elle soit mal posée, elle peut aussi être mal entretenue ou simplement arrêtée parce qu'elle fait du bruit. Denis Charpin a souligné l'importance du facteur humain, tout en précisant que certaines études étrangères (Nouvelle-Zélande, Grande-Bretagne) mettent l'accent sur l'impact positif de la réhabilitation des habitations très dégradées sur la santé lorsqu'elles conjuguent une amélioration de l'isolation et une réduction du degré d'humidité, au moyen d'une VMC par exemple.

Par ailleurs, le bruit mérite une mention particulière car il est, toujours selon l'enquête de 2013 de l'INSEE, la nuisance la plus fréquemment ressentie par les habitants.e.s. Près de 50,5 % des ménages éprouvent un bruit assez à très fréquent le jour ou la nuit dans leur habitation, avec une différence assez marquée entre le collectif où cette exposition ressentie grimpe à plus de 60 %, et l'individuel où elle décroît à environ 40 %.

Annoncée par les deux ministres concernées en 2014, l'application « Votre logement et le bruit », outil en ligne qui fournit des « points de vigilance » destiné aux personnes à la recherche d'un logement, est désormais disponible sur les sites des deux ministères.

2. Qualité d'usage, besoin d'intimité et de sécurité

La qualité d'usage est une question qui concerne non seulement les bâtiments à vocation de logement mais tous les bâtiments en règle générale. La qualité d'usage est liée à l'agencement des espaces disponibles, à la bonne délimitation des activités au sein de ces espaces, et à leur capacité à évoluer au cours du temps. Le CEREMA indique que « *la qualité d'usage d'un bien est sa capacité à répondre aux besoins et attentes des usagers et utilisateurs. Le bâtiment est un système composé d'une interaction complexe entre les acteurs (usagers, utilisateurs), les fonctions qui s'y déroulent et les espaces qui la composent. La qualité d'usage du bâtiment vise l'optimisation de ce système et de cette interaction, en regard avec les choix du maître d'ouvrage.* »⁶⁴ L'encadré ci-dessous reprend une liste de critères d'usage établie par le Centre d'études techniques de l'équipement-Est dans le cadre d'un programme de recherche de l'ADEME mené sur la qualité d'usage de bâtiments basse consommation (BBC) telle qu'elle est ressentie par leurs usager.ère.s (bureaux, écoles, crèches, logements collectifs).

⁶³ Ce qui représente, selon l'enquête logement de 2013, 5,93 millions de logements.

⁶⁴ Site internet du CEREMA ; *Territoires et ville* ; qualité d'usage.

Intégration de la qualité d'usage dans les bâtiments de demain

Qualités d'usage liées à l'échelle de la ville :

N° 1 L'intégration urbaine

N° 2 Desserte/facilité d'accès

Qualités d'usage à l'échelle du bâtiment :

N° 3 Organisation architecturale

N° 4 Qualité visuelle

N° 5 Qualité de l'air

N° 6 Qualité acoustique

N° 7 Qualité hygrothermique

N° 8 Matériaux

N° 9 Adaptabilité au comportement des utilisateurs (critère transversal)

Source : Source ADEME, CETE Est, DREAL Lorraine, 2013.

Ce travail, présenté comme un référentiel destiné à la maîtrise d'ouvrage, précise que *« lorsqu'un usager occupe un bâtiment, il s'approprie ces trois entités : enveloppe, équipements et organisation intérieure et les ajuste autant que possible à son propre niveau de confort »*, ce qui tend à souligner l'importance du critère d'adaptabilité au comportement et amène logiquement à cette conclusion des rédacteur.rice.s : *« Il faut penser et concevoir la qualité, non pas seulement à partir des techniques et des normes, mais aussi et surtout à partir des besoins de l'usager comme être humain et social. »*

L'intégration d'un immeuble d'habitation dans son quartier fait partie de cette « qualité d'usage » à laquelle peut légitimement prétendre l'habitant.e. Cette intégration suppose de considérer le paysage dans lequel s'inscrit le bâtiment, d'assurer une certaine cohérence avec les constructions environnantes ou avec les transformations prévues ou prévisibles de l'existant, de tenir compte de l'environnement en termes d'équipements publics, etc.

Par la qualité d'usage, le logement répond aux besoins essentiels exprimés par l'habitant.e. Le besoin d'intimité dans le logement complète et parfois contredit certains objectifs de la qualité d'usage, comme le besoin de grands volumes : *« l'évolution des modes de vie accorde de plus en plus d'importance au développement de l'identité personnelle. Cela se traduit par un besoin de coin à soi⁶⁵ », d'où « l'importance des espaces de transition tels l'entrée ou la loggia. Un logement doit toujours avoir un espace tampon qui préserve l'intimité de la famille »*. Le logement « classique » respecte d'ailleurs à la fois la séparation jour/nuit et la séparation public/privé.

Dans l'appréciation globalement positive que les habitant.e.s portent sur leur quartier, entrent un certain nombre de variables utilisées par l'INSEE, qui permettent à ces mêmes habitant.e.s de nuancer leur jugement. Ces variables ont été évoquées plus haut. Dans la détermination de la note donnée au quartier, bruit, qualité de l'environnement et des

⁶⁵ Christian Queffélec, rapport cité.

espaces verts, qualité des relations humaines et de sécurité prennent une importance plus ou moins grande. L'étude du CGDD de 2012, déjà citée, consacre un développement à la sécurité : il s'agit en effet de l'un des principaux facteurs influençant le sentiment de bien-être dans l'environnement du logement. Le CGDD souligne que « ces variables [qui] ont le plus fort pouvoir explicatif : il s'agit de la sécurité et de la qualité des relations de voisinage. Lorsque le niveau de la sécurité ou de la qualité des liens de proximité passe de « bon » à « mauvais », l'évaluation globale du quartier perd 1,5 point sur 10. Le passage pour la sécurité de « bonne » à « médiocre » est sanctionné par une baisse de 0,63 point. »⁶⁶ Les analyses complémentaires effectuées par l'étude indiquent « que la qualité des relations sociales devient avec l'âge un critère absolument déterminant du confort ressenti » alors que la sécurité dans leur quartier « semble être un souci principalement pour les jeunes ménages ».

Le tableau ci-après, extrait de l'enquête logement de 2013, confirme en tout cas un niveau de préoccupation qui se renforce de l'espace rural vers l'agglomération centre.

Tableau 5 Opinion des ménages sur la sécurité du quartier par tranche d'unité urbaine

Opinion du ménage sur la sécurité dans le quartier par tranche d'unité urbaine	Ensemble	Bonne	Moyenne	Mauvaise
Total en %	100	73,3	22,2	4,5
Communes rurales	100	86,7	11,9	1,4
Unités urbaines de moins de 100 000 habitant.e.s	100	76,8	19,9	3,3
Unités urbaines de plus de 100 000 habitant.e.s -	100	66,2	27,4	6,4
Unité urbaine de Paris	100	62,1	30,3	7,6

Source : INSEE, enquête logement 2013, France métropolitaine.

Par ailleurs, l'opinion des ménages sur les relations avec le voisinage immédiat est très majoritairement bonne, à 78,3 %, alors que 1,5 % seulement les qualifient de mauvaises. La proportion de ménages qui la qualifient de moyenne est de 10,1 %, identique à celle des ménages déclarant ne pas entretenir de relation de voisinage.

Dans les communes rurales les opinions bonnes atteignent 83,5 %, elles sont de 76,3 % dans l'unité urbaine de Paris.

Au-delà du ressenti des ménages, les actes d'incivilité ont une réalité qui s'exprime en termes de coût. Par exemple, l'observatoire des faits d'insécurité dans le parc HLM estime à 24 millions d'euros le coût des travaux entraînés en 2014 par des dégradations volontaires du patrimoine immobilier de ces organismes. 18 500 plaintes ont été déposées soit six plaintes pour 1 000 logements⁶⁷. 1 790 plaintes pour agression du personnel des

⁶⁶ CGDD, Études et documents n° 63, janvier 2012, Type d'habitat et bien-être des ménages, déjà cité.

⁶⁷ Rapport observatoire des faits d'incivilité dans le parc HLM, fautes constatées en 2014, USH, juillet 2015.

organismes HLM ont été enregistrées. Les causes d'agressions les plus fréquentes sont liées à une insatisfaction du locataire (23 %), à une remarque ou à un rappel de règle d'usage (17 %), ou sont sans motif apparent (19 %). Le parc des répondant.e.s à l'enquête est de 3,5 millions de logements.

3. Les attentes des habitant.e.s évoluent en reflétant transformations et contradictions de la société

Les attentes de l'habitant.e sont tournées vers le logement, première composante de l'habitat. Il y a en France environ 34 millions de logements dont 28 millions de résidences principales. Les résidences principales sont⁶⁸ :

- 4,599 millions dans l'unité urbaine de Paris ;
- 8,673 millions dans les unités urbaines comprises entre 100 000 (exemple Cayenne) et 1 999 999 habitant.e.s (exemple Lyon) ;
- 6,906 millions dans les unités urbaines comprises entre 5 000 et 99 999 habitant.e.s (exemple Calais) ;
- 1,834 millions dans les unités urbaines de moins de 5 000 habitant.e.s ;
- 6,062 millions en commune rurale (moins de 2 000 habitant.e.s en bâti discontinu).

L'INSEE⁶⁹ indiquait en avril 2015 que « *Le parc des résidences principales augmente au rythme de 1 % par an en moyenne depuis 30 ans* ». Selon la même source, « *La population vieillissant et les décohabitations liées aux ruptures conjugales se faisant plus nombreuses, le nombre moyen de personnes par logement a régulièrement baissé depuis les années 1980, pour passer de 2,7 à 2,3. La taille des ménages ne diffère pas beaucoup selon l'unité géographique, que ce soit dans le rural ou l'urbain, dans les grandes ou les petites villes. La surface des logements, quant à elle, a augmenté, rapidement dans les décennies 1970 et 1980 puis plus lentement dans les décennies 1990 et 2000. En 2013, elle est à peu près la même qu'en 2006 (91 m²).* » Derrière cette stabilité apparente, l'INSEE distingue des évolutions différentes dans l'habitat individuel, la surface des maisons continuant d'augmenter légèrement, et dans le collectif, celle des appartements diminuant après avoir longtemps stagné. Au total « *la surface moyenne par personne a augmenté de près de 10 m² depuis les années 1980* ». Ce constat d'augmentation doit être, dans le détail, nuancé : l'augmentation est plus marquée dans l'individuel, plus accentuée aussi pour les propriétaires. Surtout, « *les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans disposent d'environ 60 m² par personne alors que ceux de moins de 30 ans en ont la moitié.* » Cette augmentation de la taille des logements est un problème au regard des exigences de la transition écologique. Consommateurs d'espaces, les grands logements sont aussi plus consommateurs d'énergie par habitant.e, sauf lorsqu'ils sont occupés par des familles nombreuses.

⁶⁸ Source enquête logement de l'INSEE, 2013. L'enquête logement est une enquête phare de l'INSEE réalisée environ tous les quatre ans depuis 1955. Les deux plus récentes ont eu lieu en 2006 et en 2013 - 2014, la dernière a concerné 33 000 logements.

⁶⁹ INSEE Première n° 1546 ; *Les conditions de logement fin 2013* ; premiers résultats de l'enquête logement, avril 2015.

Tableau 6 Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

	2001	2006	2013
Par logement			
<i>Surface moyenne en mètres carrés</i>	89,6	91,2	90,9
Individuel	108,1	111,1	112,2
Collectif	65,2	65,6	63,0
<i>Nombre moyen de pièces</i>	4,0	4,0	4,0
Individuel	4,8	4,8	4,9
Collectif	3,0	2,9	2,9
<i>Nombre moyen de personnes</i>	2,4	2,3	2,3
Individuel	2,6	2,5	2,5
Collectif	2,1	2,0	1,9
Par personne			
<i>Surface moyenne en mètres carrés</i>	37,5	40,2	40,3
Individuel	41,2	44,3	45,1
Collectif	31,3	33,5	32,4
<i>Nombre moyen de pièces</i>	1,7	1,8	1,8
Individuel	1,8	1,9	2,0
Collectif	1,4	1,5	1,5
<i>Proportion de maisons individuelles (%)</i>	56,7	56,3	56,6

Champ : France métropolitaine, résidences principales. Source : INSEE, enquêtes Logement.

En 2013 et en moyenne, les logements comptent quatre pièces, nombre stable depuis 20 ans - soit 4,9 dans l'individuel contre 2,9 dans le collectif.

L'une des évolutions principales depuis les années 1960, réside dans la diminution nette du nombre de familles nombreuses. Le nombre de familles dont la composition a évolué en raison de divorces, de séparations, de remariages augmente quant à lui régulièrement, tout comme le nombre de familles monoparentales. La diminution du temps de travail et le passage aux 35 heures ont également eu des conséquences importantes en particulier sur la gestion du temps libre, l'accès aux services et les activités des individus ou des ménages en semaine.

Autre évolution majeure, « *du fait du travail féminin salarié duquel naît une transformation des représentations de genre, les relations domestiques évoluent. Les tâches domestiques sont davantage réparties dans le couple* »⁷⁰, même si cette appréciation globale est loin d'être vérifiée pour la totalité de ces tâches. On soulignera cependant que l'impact des 35 heures n'a pas été le même pour les hommes que pour les femmes, celles-ci convertissant moins ce

⁷⁰ Habitat et modes de vie, agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise, déjà cité.

temps gagné en temps de loisirs que ceux-là. Malgré l'augmentation du travail féminin, les femmes continuent d'investir une grande partie de leur temps dans les tâches familiales et ménagères, ce qui les conduit à cumuler les emplois du temps.

Lors de son audition, Guy Tapie a été interrogé sur certaines de ces évolutions, il a aussi résumé ce qui lui paraît être la tendance dominante à l'égard de l'habitat : « *la demande dans la société française, au niveau de développement qui est le sien, s'est déplacée des besoins primaires - qui étaient mesurés par l'INSEE au travers de deux critères (d'une part, la présence d'équipements au sein du logement de type salle de bains et toilettes, d'autre part, le surpeuplement) - vers d'autres critères de plus en plus sophistiqués intégrant non seulement la qualité de vie, mais aussi le rapport sensible à l'espace de vie quotidien. Les politiques initiales ont créé et inscrit dans la durée le logement confortable actuel. Aujourd'hui, de nouvelles aspirations voient le jour, en particulier l'émergence d'une forme de repli sur soi en matière d'habitat, la volonté de créer son propre univers personnel. C'est une réponse à des angoisses collectives plus fortes sur les plans des solidarités sociales, de la santé et de l'environnement.* »⁷¹

Comme l'auditionné l'a lui-même indiqué, cette tendance générale ne doit pas faire oublier que le logement reste une question sociale majeure et que les situations d'habitat indigne, de mal logement, de précarité énergétique et de surpeuplement qui perdurent dans notre pays recouvrent des réalités très diverses. Les enquêtes de satisfaction reposent sur des opinions subjectives qui peuvent tout aussi bien minorer les défauts du logement que les majorer. Il est vraisemblable aussi que certains critères de mesure de base actuellement utilisés cèderont la place à d'autres, plus représentatifs des enjeux contemporains dans un pays développé. En France en 2013, si 160 000 logements sont sans WC intérieur et 120 000 sans baignoire ni douche, 2,7 millions de ménages vivent en situation de surpeuplement⁷²... 3,8 millions de ménage sont, selon l'INSEE, en situation de précarité énergétique au sens où ils consacrent plus de 10 % de leurs revenus à leurs dépenses d'énergie.

L'espace rural ne reste pas à l'écart du changement. Les espaces ruraux sont eux-mêmes très divers, plus ou moins proches des villes, plus ou moins dynamiques, favorisés (zones touristiques littorales, de montagne...) ou non (zones enclavées...) par la géographie. Il n'est donc pas possible de généraliser. Nadia Ziane et Jean-Baptiste Baud, respectivement responsables de la consommation et des relations institutionnelles de Familles Rurales, ont cependant mis l'accent sur un certain nombre de points convergents.

Concernant tout d'abord le vivre ensemble et l'échange de services, Familles Rurales pointe les difficultés de logement en particulier des familles et des jeunes. Les centres-bourgs dans le même temps, se vident de leurs habitants.e.s, cette désertification s'accompagnant d'une forte hausse des logements vacants. Les commerces disparaissent également au profit de la périphérie, aggravant la dégradation des quartiers anciens. L'importance de cette problématique a été soulignée lors de leur audition par Corinne Casanova et Jean-Paul Bret, tout.e.s deux viceprésident.e.s de l'Assemblée des communautés de France, respectivement en charge de l'urbanisme et de l'habitat. La paupérisation des centres et le transfert de

⁷¹ Audition de Guy Tapie devant la section de l'environnement du 14 décembre 2016.

⁷² INSEE Première n° 1546, avril 2015, déjà cité.

l'activité commerciale en périphérie leur paraît nécessiter des politiques permettant de revitaliser ou tout au moins de ne plus dévitaliser ces centres urbains.

Cette même thématique du vivre ensemble peut également être abordée sous l'angle des solidarités et du lien intergénérationnel. Le manque récurrent de logements pour les étudiant.e.s a conduit les pouvoirs publics à lancer le plan « 40 000 » logements étudiants en 2013, en cours de réalisation (67 % des objectifs atteints, selon le ministère en décembre 2016). On rappellera que Familles Rurales a indiqué que le besoin de logements de certaines familles pouvait rencontrer ou susciter une offre de la part de personnes âgées habitant dans des maisons trop grandes pour elles et à la recherche de lien social, d'accompagnement dans leur vie quotidienne, voire de travaux d'entretien ou de rénovation. Selon les auditionné.e.s, aucune formule juridique n'encadre ni ne sécurise ces situations qui représentent une forme d'échange de services. Par exemple, le commodat ou prêt à usage ne semble pas adapté pour Familles Rurales car il exclut toute forme de rémunération du prêt, ce qui se traduit par l'échange de services. Jean-Paul Bret, pour l'Assemblée des communautés de France (AdCF), a quant à lui évoqué le besoin de développement d'une offre de petits logements en centre-village pour accueillir les personnages âgées et libérer par là-même les maisons devenues trop grandes pour elles, afin d'accueillir de jeunes ménages.

Concernant ensuite l'adaptation de la ruralité « *aux besoins des familles du XXI^{ème} siècle* », et en gardant en mémoire que la problématique principale reste selon Familles Rurales celle de l'accès aux soins, les auditionné.e.s ont plaidé en faveur d'une dématérialisation appuyée sur le développement du très haut débit et la lutte contre les zones blanches et grises. Ils ont pointé le sous-équipement du milieu rural en outils numériques et plaidé pour une « *campagne intelligente* » qui serait le pendant de « *la ville intelligente* ».

Corinne Casanova et Jean-Paul Bret ont livré le même constat pour l'AdCF, tout en liant ce besoin d'outils numériques et de couverture internet au développement du télétravail, à la mobilité et à l'attractivité du territoire. Selon eux, le télétravail en limitant les déplacements pendulaires, peut aussi avoir un impact positif sur le commerce de proximité. Nadia Ziane et Jean-Baptiste Baud ont aussi défendu le télétravail comme outil d'attractivité et du maintien des habitant.e.s en milieu rural. Ils ont souligné que si un tel développement nécessitait un dialogue préalable notamment avec les entreprises, on pouvait en attendre des avantages en termes d'activités, de qualité de vie, de mobilité, de dynamiques locales. « *On pourrait imaginer d'avoir des centres de télétravail en milieu rural, des lieux de rencontre, de créativité, d'échanges et de dynamismes pour ces travailleurs*⁷³ ».

⁷³ Audition de Nadia Ziane et Jean-Baptiste Baud.

B. L'habitat tente de répondre aux défis de l'environnement urbain et périurbain

1. Trois défis pour les politiques publiques : la mixité sociale, la lutte contre l'étalement urbain, la mobilité durable

Les politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain, de mixité sociale et de mobilité durable concernent directement l'habitat. Les facteurs qui rendent difficiles leur mise en œuvre sont multiples. Les parcours et les choix résidentiels les contrecarrent souvent.

L'objectif de mixité sociale

L'objectif de mixité sociale est devenu une dimension essentielle des politiques du logement et de l'urbanisme. La mesure qui symbolise politiquement cette volonté est l'article 55 de la loi SRU de décembre 2000 qui fixe à 20 % le nombre de logements sociaux à atteindre par les communes urbaines, obligation portée à 25 % par la loi dite « Duflot » de janvier 2013. Les difficultés d'application de cette mesure, liées aux réticences, voire au refus de certaines communes de la mettre en œuvre, ont provoqué la mise en place d'un régime de sanctions financières et d'un droit de substitution de la part de l'État. Le délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat est chargé d'appuyer la mise en œuvre par les préfets des actions (arrêtés de carence, droit de préemption urbain, délivrance de permis de construire...) visant à renforcer la mixité sociale par le respect des obligations de construction de logements sociaux prévues par la loi.

Cette approche spatiale de la mixité sociale tend à améliorer la composition sociale des ensembles urbains à l'échelle de l'opération immobilière, du quartier ou de la commune. « *Le but est alors de faire en sorte que les groupes sociaux visés cohabitent à ces différentes échelles. Les politiques s'affairent ici à « mettre ensemble » les groupes sociaux*⁷⁴ ». On peut aussi envisager une approche plus globale de la mixité cherchant à faciliter les dynamiques de mobilité des ménages dans leur parcours résidentiel. Il s'agit alors d'assurer la mixité des espaces habités par la capacité de tous les ménages à s'y loger dans de bonnes conditions. « *L'enjeu de mixité sociale consiste alors à éviter que se produise un effet de filtrage territorial ou de spécialisation sociale des espaces.*⁷⁵ »

L'urbanisme opérationnel - renouvellement urbain, requalification des quartiers anciens dégradés, opérations de construction neuve - cherche donc à « fabriquer » de la mixité en mélangeant les statuts d'occupation (propriété, logement social, logement intermédiaire...). L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) utilise ainsi ce que l'on appelle les politiques de peuplement, c'est-à-dire l'organisation de l'occupation du parc social, pour favoriser la mixité. Dans le passé, les constructeur.e.s des grands ensembles se sont appuyé.e.s sur les modes de financement pour mixer le statut des logements et par voie de conséquence, les catégories d'habitant.e.s. « *Après trente à quarante ans, ces modèles de mixité de statuts ont connu quelques déconvenues. Les dynamiques sociales et économiques*

⁷⁴ Jean-Claude Driant, ouvrage cité.

⁷⁵ Jean-Claude Driant, ouvrage cité.

ont progressivement remis en cause les mixités originelles. Les mécanismes du marché du logements... ont mis à mal les équilibres construits à l'origine, produisant des processus de valorisation et de dévalorisation qui doivent bien plus aux composantes de l'environnement résidentiel qu'à la typologie des logements⁷⁶ ». La principale difficulté consiste donc à passer d'une approche immédiate de la mixité à une approche anticipatrice de long terme, des changements d'habitant.e.s. « L'anticipation en la matière n'est pas aisée : elle impose de sortir du domaine immobilier et de relier... la gestion du logement à une approche territoriale des politiques urbaines qui intègre, au sein d'une vision élargie de l'attractivité résidentielle, elle-même conçue dans la longue durée, les différentes composantes de la vie urbaine...⁷⁷ ».

Lors de son audition, Valérie Kauffmann, directrice adjointe du CAUE de l'Essonne, a évoqué l'exemple de la Grande Borne, réalisation de l'architecte Émile Aillaud, grand ensemble construit de 1967 à 1972 principalement pour reloger les habitant.e.s du sud du XIII^e arrondissement de Paris à la suite d'opérations de démolition. L'auditionnée a rappelé qu'à ses débuts, la Grande Borne était socialement diversifiée. Un grand soin avait été apporté aux espaces extérieurs, aux couleurs, aux sculptures, aux aires de jeux. En effet Émile Aillaud avait placé l'enfant au cœur de son projet. Il y avait intégré l'art et l'esthétisme comme des dimensions de premier plan. L'auditionnée a souligné que les premières réhabilitations n'avaient pas eu l'effet escompté. Selon elle, la Grande Borne constitue un patrimoine auquel les habitant.e.s demeurent attaché.e.s, malgré « la catastrophe sociale » qui a frappé ce quartier où « l'habitat social est devenu de plus en plus pauvre ». Si le désenclavement de ces espaces a été entrepris, des rénovations conduites, le problème social reste entier. La section a regretté de n'avoir pu approfondir cet aspect de la question, d'autant plus vivement qu'elle devait effectuer un déplacement à Grigny. Cette visite n'a pu avoir lieu du fait des tensions sociales dans le quartier et des difficultés d'organisation liées au bouleversement en 2016, du cadre institutionnel local (dissolutions de la communauté d'agglomération des lacs de l'Essonne et du GIP Grigny/Viry-Châtillon).

Plus globalement, la région Île-de-France⁷⁸ rappelle que ce constat défavorable à la mixité concerne l'ensemble du territoire francilien : « des dynamiques de forte spécialisation sociale des territoires sont à l'œuvre au sein de l'espace francilien. Les disparités s'accroissent avec un appauvrissement de la proche banlieue Nord et Sud-Est, la diffusion de la richesse dans les secteurs aisés de l'Ouest et un enrichissement de certains espaces périurbains ».

La lutte contre l'étalement urbain et la politique de mobilité durable

La périurbanisation, peuplement diffus dans les zones rurales à proximité des agglomérations urbaines, a commencé autour de l'agglomération parisienne. Elle a pris de l'ampleur dans les années 1970 et s'est étendue progressivement à la plupart des villes françaises, les politiques d'accession à la propriété et les progrès de la préfabrication industrielle facilitant la diffusion du pavillon en lotissements périurbains. Le développement de la propriété en maison individuelle est donc, avec le celui de l'automobile et des infrastructures associées, l'un des moteurs de l'étalement urbain. Or celui-ci a des

⁷⁶ Jean-Claude Driant, ouvrage cité.

⁷⁷ Jean-Claude Driant, ouvrage cité.

⁷⁸ Île-de-France 2030 ; Mise en œuvre du SDRIF ; bilan 2014.

conséquences économiques, sociales, environnementales extrêmement préoccupantes notamment par sa contribution, en termes de déplacements et de dépenses énergétiques, aux émissions de GES. La lutte contre la régression des terres agricoles et l'étalement urbain est, cela a été rappelé plus haut, inscrite dans la loi Grenelle 1 du 3 août 2009. La maîtrise des phénomènes d'étalement urbain est inscrite dans le texte de la priorité 3 de la Stratégie Nationale de transition écologique vers un développement durable (SNTEDD 2015-2020).

La loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a prévu l'élaboration d'une stratégie de développement de la mobilité propre. Cette stratégie, annexée à la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), s'articule avec les politiques urbaines et l'aménagement du territoire : « *la mobilité urbaine est à la fois un élément et une résultante de la conception des agglomérations* », cette dernière doit « *organiser les évolutions urbaines dans un objectif d'économie de foncier et de maîtrise de l'étalement urbain* ». L'annexe de la PPE reprend les leviers d'action prioritaires de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) comme la maîtrise de la demande de mobilité par habitant.e et par unité du PIB grâce à la densification des villes, au développement des mobilités actives, au développement du télétravail - la cible de 10 % de jours télétravaillés en 2030 devant être atteinte par des actions à programmer dans les plans de déplacement d'entreprises, par le dialogue social - grâce aussi au taux d'occupation et à l'efficacité énergétique des véhicules.

La stratégie de la mobilité propre, publiée en octobre 2016, rappelle que la mobilité locale⁷⁹ représente 98,7 % des déplacements des Français. Les parts modales des déplacements locaux sont relativement stables avec 8 % pour les transports collectifs urbains (TCU), 65 % pour la voiture, 22 % pour la marche, 3 % pour le vélo et 2 % pour les deux roues en moyenne. Le taux d'occupation des voitures est de 1,22 pour les trajets inférieurs à 20 km qui représentent 82 % des déplacements. La stratégie s'appuie sur les dispositions de la LTECV qui promeuvent autopartage (délivrance de labels) et covoiturage (développement des aires), ainsi que sur le plan d'action pour les mobilités actives (vélo, marche) et la stratégie mobilité 2.0.

Comme le décrit l'INSEE⁸⁰, la proportion de maisons individuelles dans les résidences principales varie peu : 56,7 % en 2001, 56,3 % en 2006, 56,6 % en 2013, après avoir augmenté régulièrement dans les décennies 1970 à 1990. La surface moyenne en m², le nombre moyen de pièces tant par logement que par personne sont supérieurs dans l'individuel : par exemple 45,1 m² par personne dans l'individuel contre 32,4 dans le collectif. Un ménage sur quatre déclare vouloir changer de logement, plus de la moitié d'entre eux (52 % dans l'individuel, 62 % dans le collectif) souhaitent un logement plus grand.

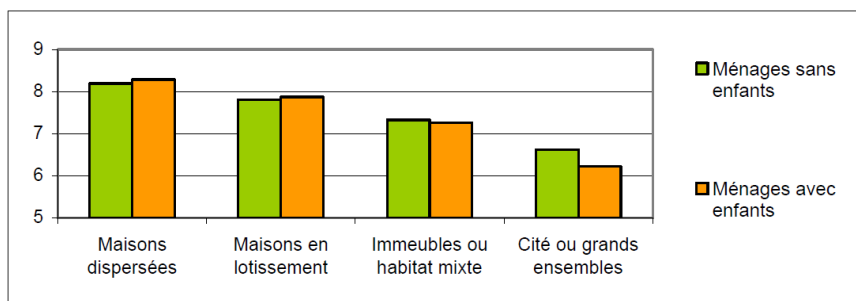
L'étude du CGDD⁸¹ sur type d'habitat et bien-être formule un certain nombre de conclusions utiles pour le débat : tout d'abord, la maison individuelle isolée est fortement attractive pour les ménages avec enfants, ce que montre le graphique ci-après.

⁷⁹ La mobilité locale de Français est définie par l'ensemble des déplacements qu'ils réalisent dans un rayon de 80 km à vol d'oiseau autour du domicile et sur le territoire national. Les chiffres de la stratégie renvoient à des études réalisées sur des périodes ou à des dates différentes.

⁸⁰ INSEE Première n° 1546, déjà cité.

⁸¹ Études et documents n° 63 de janvier 2012, déjà citée.

Graphique 2 Appréciation des différents cadres de vie par les ménages entre 25 et 55 ans sur une échelle de satisfaction mesurée de 1 à 10

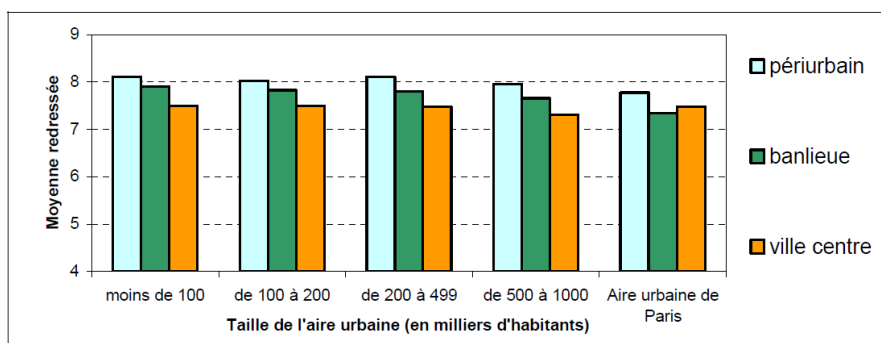


Source : Enquêtes logement 2006, INSEE, calculs CGDD.

De plus, l'habitat périurbain semble permettre à des ménages moins favorisés d'accéder à un certain confort de vie inabordable dans les centres-villes ou de répondre à des obligations de mobilité géographique (notamment professionnelles). Quelle que soit la condition socioprofessionnelle, le périurbain est toujours préféré à la banlieue.

Enfin, pour toutes les aires urbaines à l'exception de Paris, plus les ménages s'éloignent du centre plus ils semblent satisfaits de leur cadre de vie.

Graphique 3 Bien-être dans son quartier par zone INSEE et tranche d'aire urbaine sur une échelle de satisfaction de 1 à 10



Source : Enquêtes logement 2006, INSEE, calculs CGDD.

Plusieurs auditionné.e.s ont confirmé que l'habitat individuel reste un idéal pour de nombreux ménages. Guy Tapie, lors de son audition, a rappelé que « dans l'inconscient collectif, les conditions de vie urbaine sont perçues comme agressives et anxiogènes ». Inversement, certains d'entre eux n'imaginent pas vivre en grande périphérie urbaine, dans

une maison individuelle. L'auditionné a indiqué que des efforts importants sont accomplis pour créer une offre de logements urbains combinant à la fois une proximité des services et des qualités d'espaces de vie qui pourraient être compétitives avec celles de la maison individuelle. Cette offre ne correspond pas toujours à la solvabilité des ménages, compte tenu du coût du logement produit. Les efforts pour réduire sinon tarir le flux de construction de maisons individuelles ne sont donc pas, pour le moment, couronnés de succès.

L'importance de cette problématique a été également soulignée lors de leur audition par Corinne Casanova et Jean-Paul Bret, de l'AdCF. Corinne Casanova a indiqué notamment qu'une étude, réalisée à l'occasion du SCOT de l'intercommunalité où elle exerce des responsabilités d'élue, fait bien apparaître que les problèmes de solvabilité s'accroissent avec l'éloignement par rapport aux centres, même si les logements ont été achetés moins cher. Sur d'autres plans, celui de la recherche d'espace par exemple, les habitant.e.s en zone périurbaine peuvent être déçus par celui que leur offre la division parcellaire des lotissements. Ajoutant que l'urbanisme n'a pas toujours été pensé pour apporter des réponses à la promiscuité, elle a souligné le besoin de plus de pédagogie et d'ingénierie sur les territoires.

Jean-Paul Bret a souligné que la densification de l'espace urbanisé renchérit les coûts notamment parce qu'elle conduit à réaliser des parkings souterrains, souvent de plusieurs niveaux. Une réflexion sur la mutualisation, le partage des stationnements, donc sur l'usage de la voiture, est indispensable. L'étalement urbain conduit souvent à privilégier des constructions réalisées sur catalogue, sans architecte⁸² ni ingénierie, souvent « *encore loin du compte en matière de qualité* » sans liens avec le contexte local, et dont la qualité environnementale globale peut encore être largement améliorée. Il a regretté l'absence d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour ces constructions diffuses.

Des signes d'une possible inversion de tendance entre la croissance de l'individuel et celle du collectif, existent cependant : les comptes du logement indiquent qu'en 2014 pour la deuxième année consécutive, le nombre de logements collectifs achevés est nettement supérieur à celui du nombre de logements individuels : 237 400 logements achevés contre 176 300⁸³. Ce niveau se situe pour la première fois en-deçà de ce qu'il était en 2000.

2. De nouvelles ambitions dans le cadre de la transition écologique

La SNTEDD - qui utilise aussi à plusieurs reprises le mot « habitat » dans son sens écologique premier - détermine des objectifs ambitieux qui concernent les évolutions nécessaires des espaces urbains, du logement et de l'habitat dans leurs rapports aux enjeux environnementaux.

Elle rappelle tout d'abord que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014 et la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové adoptée en mars de la même année concourent à la réduction de l'artificialisation des sols. Cette dernière

⁸² En application de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, le recours à un architecte devient obligatoire le 1^{er} mars 2017 dans les demandes de permis de construire pour les constructions de plus de 150 m².

⁸³ Références, février 2016, comptes du logement 2014-premiers résultats 2015, déjà cité.

surtout définit « le cadre juridique d'une ville plus dense et moins consommatrice d'espace, en encourageant la densification... Cette évolution permet d'imaginer des territoires de proximité où l'extension tentaculaire et anarchique des nouveaux faubourgs de la ville (zones d'activités, extensions pavillonnaires...) ne serait plus la référence. Maintenir la capacité de résilience des territoires et des écosystèmes associés doit s'accompagner de mesures pour limiter les pressions environnementales sur les territoires (air, eau, sol) et pour restaurer les écosystèmes ». La SNTEDD réaffirme donc « qu'une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des territoires urbains afin de maîtriser les phénomènes d'étalement urbain ». Elle en énumère d'ailleurs assez longuement les impacts environnementaux directs ou indirects : « augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, pollution sonore et lumineuse, impacts direct sur l'environnement (perte de biodiversité, augmentation du ruissellement et des inondations urbaines, banalisation des paysages...), disparition des zones agricoles de proximité et perte de potentiel agricole ».

Parmi les moyens mobilisés ou invoqués par la SNTEDD, on en trouve qui sont clairement du ressort de l'habitat, comme la mixité fonctionnelle et la densité urbaine. Ainsi, le texte souligne la nécessité « de mettre l'accent sur la notion de proximité en favorisant la mixité fonctionnelle, y compris le commerce et l'artisanat qui contribuent au dynamisme et à l'attractivité d'un territoire urbain. Il faut également privilégier des formes urbaines compactes, mais une compacité vivable, où les espaces de biodiversité et de respiration trouvent leur place ». La biodiversité en particulier doit être prise en compte dès la phase amont des projets, dans la conception des bâtiments et des formes urbaines et intégrée au sein même des infrastructures.

L'atteinte de ces objectifs implique toujours selon la SNTEDD, une plus grande sobriété dans l'utilisation des ressources à toutes les échelles (agglomération, quartier, bâtiment). Il s'agit de « favoriser les synergies entre mobilité, urbanisme, énergie, eau, logement, activités économiques pour améliorer la performance globale de la ville, au-delà de la performance de chacune de ses composantes ».

La stratégie comprend des développements importants sur la santé et sur les inégalités. Un développement urbain plus durable, plus favorable à la santé, doit apporter des améliorations en termes de services ou de qualité de vie qui profitent à tous. Il doit prévenir par des mesures d'accompagnement, toutes nouvelles formes de précarité ou d'exclusion. Le texte fait explicitement référence à la santé environnementale et à la justice environnementale.

Il semble également intéressant de relever que la SNTEDD oriente les efforts vers une meilleure analyse des risques par les collectivités territoriales, en particulier la prise en compte du changement climatique « dans la politique de prévention des risques naturels et de planification urbaine, par l'intermédiaire des plans locaux d'urbanisme et des plans de prévention des risques naturels », établissant ainsi le lien avec l'habitat.

Au sein du même développement consacré au risque, la SNTEDD développe le besoin de résilience sur laquelle Michèle Pappalardo a d'ailleurs insisté lors de son audition. Pour l'auditionnée, il faut comprendre la résilience au sens où l'on cherche à avoir des habitations capables de résister à des événements climatiques, des inondations ou des séismes : « prendre en compte des risques éventuels d'événements exceptionnels et naturels, souvent

climatiques, pour l'habitation, est aussi une dimension que l'on n'a pas toujours en tête, mais qui devient de plus en plus importante. On n'habite pas au rez-de-chaussée en zone inondable. On essaie d'avoir des systèmes de batterie de sécurité pour continuer à conserver un minimum d'autonomie en cas de difficulté. Toutes ces dimensions font partie de la qualité de vie dans l'habitation ».

De ce point de vue, la résilience dans les territoires, mais aussi dans l'habitat (jusqu'à l'immeuble d'habitation ou la maison individuelle), dépasse les situations de crise. Comme le souligne la SNTEDD, elle intègre l'amont et l'aval, l'anticipation (par exemple les mesures destinées à limiter les pressions environnementales ou leurs effets) et la réaction (organisation des secours...). La résilience suppose de développer *« une vision à plus long terme qui intègre le risque et s'appuie sur les forces et les potentialités locales... Cette résilience combine robustesse (résistance face aux chocs ou aux mutations) et adaptation (capacité à accepter le changement). Elle peut s'initier dans le cadre d'un choc soudain (risque environnemental ou naturel) mais également d'une transformation progressive comme les effets du changement climatique ou une mutation économique. »*

Le programme national de rénovation urbaine est l'un des moyens mobilisés par la SNTEDD. L'ANRU - qui a réalisé 45 milliards de travaux dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine (lancé en 2004) et prévoit 20 milliards d'investissements dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en 2014 - est opérateur dans le cadre des projets d'investissements d'avenir d'opérations destinées à *« inventer une ville plus durable (qualité de vie, cohésion sociale, respect de l'environnement, maîtrise des coûts induits pour les habitants et accompagnement de l'évolution des usages »* (71 millions d'euros). Elle consacre par ailleurs 250 millions d'euros à *« investir dans des projets immobiliers contribuant à la diversité fonctionnelle et de l'habitat des quartiers prioritaires de la ville »*. Plus globalement, les conventions pluriannuelles établies dans le cadre du NPNRU doivent *« porter une attention particulière aux objectifs incontournables »* que sont la densité du quartier, la mixité fonctionnelle, la mobilité des habitants.e.s. Elles doivent viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers⁸⁴.

Les travaux d'entretien/amélioration réalisés par les ménages dans leurs logements représentent 42,3 milliards d'euros⁸⁵ en 2014, ce montant était de 41,1 milliards les deux années précédentes. En 2015, le montant des aides à la rénovation pour la transition énergétique s'est élevé à 3,77 milliards d'euros⁸⁶.

En conclusion, et sans méconnaître les difficultés de l'évaluation des politiques publiques qu'il a analysées dans un avis de septembre 2015, le CESE rappelle son attachement à une analyse de leurs objectifs, moyens et résultats. La SNTEDD, par l'intérêt et les espoirs qu'elle suscite, mérite une telle évaluation, notamment au regard des dynamiques d'acteur.ice.s qu'elle a pu enclencher.

⁸⁴ ANRU, NPNRU, février 2015.

⁸⁵ Références, février 2016, comptes du logement 2014.

⁸⁶ Cour des comptes.

II. UNE MULTITUDE D'ACTEUR.RICE.S DE L'HABITAT DURABLE, MAIS UN.E SEUL.E HABITANT.E

A. Un secteur et des acteur.rice.s du logement et de l'urbanisme nombreux.ses et organisé.e.s en réseaux

L'habitat réunit les acteur.rice.s au-delà du secteur et des objectifs du seul logement. On pourrait même défendre l'idée en allant jusqu'au bout de cette logique, que tous.tes les acteur.rice.s public.que.s comme privé.e.s qui contribuent à la vie d'un quartier sont des acteur.rice.s de l'habitat.

Les politiques publiques qui s'intéressent à l'habitat dépendent de plusieurs départements ministériels dont les périmètres et les appellations ont varié d'une époque à l'autre, depuis le ministère de l'Équipement jusqu'à l'actuel ministère du Logement et de l'habitat durable en passant par celui de l'environnement, de l'énergie ou de la cohésion sociale. Cela est particulièrement vrai du logement : souvent autonome, il a été aussi rattaché aux affaires sociales, jumelé avec le portefeuille de la ville ou joint à celui de l'environnement. Il existe également depuis 2015, un délégué interministériel à la mixité dans l'habitat.

Les acteur.rice.s d'un habitat de qualité sont également, en premier lieu, tous.tes les acteur.rice.s de la chaîne du bâtiment (au-delà du seul logement) de la conception à l'achèvement des travaux en intégrant tous les métiers de la maîtrise d'ouvrage et ceux de la maîtrise d'œuvre. Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), auditionné par la section, a indiqué que le secteur du bâtiment emploie à lui seul 1,1 million de salarié.e.s. 162 000 d'entre eux.elles ont été formé.e.s à la RT 2012 et le président de la FFB espère que le chiffre de 180 000 sera atteint à la fin de l'année 2017. Le secteur comprend également environ 380 000 artisan.e.s.

Les agences d'urbanisme, les aménageur.euse.s, les professionnel.le.s de l'immobilier, de la banque et de l'assurance, les services, les commerces, les entreprises en particulier celles de transport, sont impliqué.e.s dans l'habitat. Les acteur.rice.s public.que.s comme l'ANAH, l'ADEME, l'ANRU, l'EPARECA⁸⁷, les collectivités locales et leurs groupements, des communautés de communes aux métropoles, les établissements publics fonciers, sont aussi pour ce qui concerne certaines de leurs compétences ou missions, des acteur.rice.s de l'habitat.

Poursuivre cette énumération sans aller dans le détail n'aurait guère de sens et pourrait conduire à perdre de vue l'habitant.e et son cadre de vie. Il semble plus significatif de relever les efforts accomplis ces dernières années par ces acteur.rice.s, soit de leur propre initiative, soit dans le cadre de programmes développés par les pouvoirs publics pour organiser des réseaux et accroître les synergies. Le traitement des questions relatives à la qualité, en particulier environnementales, incitent à tels rapprochements et à des réflexions communes.

⁸⁷ Agence nationale de l'habitat, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Agence nationale pour la rénovation urbaine, Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Le plan bâtiment durable a été créé dans cet esprit. La lettre de mission adressée en 2009 par le Premier ministre à son président, Philippe Pelletier, évoque la complexité des enjeux et la multiplicité des acteur.rice.s de même qu'elle souligne la nécessité de les mobiliser et d'assurer la concertation avec les parties prenantes. La lettre de mission interministérielle de septembre 2012 reprend les mêmes éléments. Les instances dirigeantes du Plan reflètent cette diversité et cette volonté de mobilisation très large.

Compte tenu de l'importance que revêt la problématique de la production de logements - production en nombre suffisant qualitativement et quantitativement, adaptée à des demandes et à des besoins de différentes natures - les acteur.rice.s du monde HLM jouent un grand rôle dans l'habitat. C'est l'Union sociale pour l'habitat, association loi de 1901, qui fédère les quatre grandes familles d'organismes HLM : offices publics de l'habitat, entreprises sociales pour l'habitat (SA d'HLM), sociétés anonymes coopératives d'HLM, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif (spécialisées dans l'accession très sociale). **Un réseau, le « Réseau des acteurs de l'habitat », a été créé en 2007**, qui rassemble l'USH, les associations de collectivités locales et de communautés, la caisse des dépôts, les agences d'urbanisme - qui constituent les « têtes » du réseau - mais aussi les services de l'État, des universités et laboratoires de recherche, les entreprises, les organismes de formation, etc., soit près de 1 500 membres (dont les deux tiers environ émanent des collectivités territoriales et du mouvement HLM).

Dans la composition de son comité d'orientation, ce réseau met en avant la présence d'universitaires et de chercheur.e.s. Il a initié en 2013 une collaboration avec un autre réseau, **le réseau français recherche habitat logement (REHAL)**, en partant du constat que les transformations de la société invitent à stimuler les échanges entre acteur.rice.s et chercheur.e.s afin de « dresser des diagnostics plus précis et d'apporter des solutions plus pertinentes aux questions que doivent traiter les politiques de l'habitat⁸⁸. »

Le REHAL est l'héritier d'un réseau créé par le ministère de l'Équipement en 1991 sur les mêmes bases, avec la volonté de « *développer le potentiel de recherche en sciences sociales sur l'habitat et faciliter les collaborations entre chercheurs, commanditaires de la recherche et professionnels de l'habitat* »⁸⁹. À titre d'illustration, une équipe de chercheur.e.s, sous la responsabilité de l'Université de Tours, réalise un travail visant « à évaluer l'efficacité et les conditions de réception de deux leviers comportementaux auprès de locataires de *logements sociaux* ». Le premier de ces leviers est l'habitat : il s'agit d'examiner les impacts et les effets sur les modes de vie et la qualité de vie dans des BBC et des bâtiments à énergie positive (BEPOS). La mise en œuvre d'incitations normatives, descriptives et injonctives, constitue le second levier étudié. Les exemples de ce type de recherches sont nombreux dans des disciplines et domaines aussi variés que la sociologie, la psychosociologie, l'aménagement, l'architecture, l'urbanisme, le droit, les sciences de l'ingénieur.e, la géographie, la climatologie urbaine - ces travaux relevant parfois de plusieurs de ces champs à la fois.

⁸⁸ Présentation du réseau des acteurs de l'habitat, site internet.

⁸⁹ Coopérations chercheurs-acteurs de l'habitat, édition 2016, un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement, Marie-Christine Jaillet et Patricia Panegos (REHAL), Dominique Belargent et Camille Kettani (USH).

Les réseaux de villes, comme cela a déjà été évoqué, jouent également un grand rôle. Michèle Pappalardo a été ainsi auditionnée en qualité d'animatrice et coordinatrice du **réseau Vivapolis des acteurs français de la ville durable**, chargé de promouvoir les compétences et les conceptions françaises en matière de ville durable. Le réseau Vivapolis a été lancé en 2013 par la ministre du Commerce extérieur, à l'époque avec une vocation principalement de conquête des marchés à l'international. En mars 2016, la ministre de l'Environnement, de l'énergie et de la mer, et celle du Logement et de l'habitat durable, ont souhaité que le réseau soit élargi à de nouveaux.elles acteur.rice.s plus concerné.e.s par l'action sur le territoire national. Le réseau a pour objectif de fédérer les acteur.rice.s de la conception, de la construction et du fonctionnement de la ville durable, tant sur le territoire national qu'à l'étranger: services de l'État, opérateur.rice.s public.que.s, collectivités, entreprises, associations, organismes de recherche et d'enseignement. Il a été doté d'un comité de pilotage et s'appuie sur une association support, Vivapolis - l'Institut de la ville durable (V-IVD).

L'auditionnée a insisté sur le fait que les acteur.rice.s public.que.s et privé.e.s qui composent le réseau ont souhaité mettre l'accent sur un point qui constitue le socle de la démarche et la première des priorités : améliorer la qualité de vie des habitant.e.s en mettant la personne humaine au centre de la réflexion. C'est dans cette perspective que sont abordés les différents thèmes de travail : services, mobilité, multifonctionnalité des espaces, gestion sobre des ressources naturelles, gouvernance participative, adaptation...

Il semble intéressant d'évoquer aussi **le Club national écoquartier**, créé à la suite du premier appel à projets ÉcoQuartier en 2009. L'ensemble des collectivités ayant répondu à l'appel à projets s'est vu proposer par le ministère du Logement qui a organisé ce club, d'appartenir à un Club national écoquartier. Destiné à toutes les collectivités réalisatrices d'ÉcoQuartiers, il compte 700 membres selon le site du ministère. L'objectif du club est de permettre aux collectivités engagées dans la démarche d'organiser des échanges « pair-à-pair » sur un projet particulier au niveau technique, de coconstruire avec les collectivités intéressées par un sujet particulier des outils ou des retours d'expérience qui pourront alimenter l'ensemble du réseau, d'approfondir une thématique liée à l'aménagement opérationnel à l'échelle d'un quartier.

Ces différents réseaux, outre qu'ils mettent en commun leurs visions de l'habitat, affirment accorder une importance renouvelée au rôle et à la place de l'humain dans cet habitat. Ce facteur humain a sans aucun doute toujours été essentiel, mais les questions environnementales obligent à en enrichir les approches. De plus ces questions environnementales qui sont arrivées au cœur des préoccupations dans le logement et l'habitat par l'énergie et la lutte contre le réchauffement climatique, continuent de prendre de l'importance notamment parce que leur rôle dans la préservation de la biodiversité et les pollutions de l'air est désormais pris au sérieux.

D'autres réseaux d'acteur.rice.s existent, à d'autres échelles notamment régionales, ou organisés et structurés différemment, ou ne traitant de l'habitat que comme un sujet parmi d'autres. On peut citer par exemple le Comité 21 qui est par ailleurs membre de Vivapolis.

B. Un.e habitant.e dont le rôle et la participation demeurent marginaux

Lors de son audition, Guy Tapie a exposé les raisons qui selon lui militent en faveur d'un soin particulier apporté au dialogue et la concertation sur les aspects qualitatifs des projets dédiés à l'habitat : *« la qualité se négocie aussi. Les processus de fabrication de la ville et du cadre bâti impliquent une multiplicité des acteurs. Tous n'ont pas le même point de vue sur la question de la qualité. Elle peut parfois pâtir ou bénéficier des conflits d'intérêts qui existent entre les acteurs qui participent à la fabrication de la ville. La qualité est souvent l'objet de controverses assez importantes, tant du point de vue des modes de vie que de la qualité du bâti. Par exemple, la qualité développée par l'ingénieur dans la fabrication de l'espace bâti ne sera ni celle de l'architecte ni celle de l'urbaniste ni, parfois, celle de l'usager. »*

Lors de son audition Valérie Kauffmann, qui présentait les projets menés jusqu'en 2014 par la Communauté d'agglomération des lacs de l'Essonne aujourd'hui dissoute, en collaboration avec le CAUE, a indiqué que le choix avait été fait à la Grande Borne de donner la priorité à l'action sur la concertation avec les habitant.e.s, du moins au stade préparatoire. La démarche visait à redonner *« une cohérence à ce territoire morcelé à partir du paysage et de la biodiversité en liant ces deux objets; retrouver une cohérence d'usage et une facilité d'appropriation pour l'ensemble de ses habitants »* à travers un projet politique fort. La transformation environnementale rapide et visible du quartier devait susciter l'adhésion des habitant.e.s, créer une dynamique pour l'habitat et renforcer le vivre ensemble. Cette transformation, appuyée sur la reconquête des espaces publics en déshérence, sur l'utilisation des atouts du territoire représentés par ses lacs, ses espaces naturels ou en friche, soutenue par les agent.e.s des collectivités impliquées, fut en effet bien accueillie. Cette façon de faire a donc un temps porté ses fruits, mais pour des raisons diverses tenant à la fois au départ du porteur politique et d'organisation territoriale, la démarche n'est pas allée à son terme. Les deux communes engagées poursuivent désormais des routes différentes.

L'auditionnée s'est interrogée sur la réaction des habitant.e.s : *« ont-ils réagi à la rupture ? Je ne pense pas... Les gens ne sont pas allés manifester. Ils n'avaient pas assez intégré ce projet »*. Elle en tire l'enseignement qu'il aurait sans doute fallu à un moment donné, suspendre les opérations et songer à mieux associer les habitant.e.s, de manière à ce qu'une véritable appropriation ait lieu sinon une véritable inversion des priorités - qui aurait peut-être permis d'assurer la pérennité de ces transformations.

Au total, elle a souligné qu'un projet *« est vraiment dans l'habiter »* quand il permet aux habitant.e.s de se réapproprier des éléments de leur habitat en privilégiant sur des démarches trop ambitieuses celles qui impliquent concrètement leur espace de vie. Le fait qu'ils.elles puissent dire ce qu'ils.elles souhaitent ou ce qu'ils.elles ne souhaitent pas et qu'on leur laisse choisir leur permet aussi de s'approprier les deux questions essentielles que sont *« comment habite-t-on cet espace ? »* et *« comment en devient-on responsable ? »*

Ces questions de la consultation des citoyen.ne.s, de leur association et au-delà de leur implication sont également abordées dans l'ouvrage piloté par la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGALN) et par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) intitulée

« ÉcoQuartiers⁹⁰, quels enseignements ? ». Dans ce travail publié en décembre 2016⁹¹, les auteur.e.s indiquent qu'à travers des actions d'information et de consultation sur les projets, *« la concertation est quasi généralisée dans les ÉcoQuartiers »*.

Deux types d'actions sont conduites. La totalité des ÉcoQuartiers consulte et échange très en amont des réalisations sur le projet global. Certains ÉcoQuartiers en particulier dans les opérations de rénovation urbaine, proposent des démarches plus participatives incluant des ateliers de travail dont seront issus *« certains projets, par exemple à l'échelle d'un bâtiment ou d'un espace public »*. Cependant, *« la participation peine à se généraliser et la coconception à se mettre en œuvre »*. L'étude souligne le défi complexe que représente la définition par les habitant.e.s de leur futur lieu de vie en relevant que leur implication *« se développe davantage dans des projets de petite taille, plus facile à appréhender »* dès lors que l'impact sur la vie quotidienne est important.

Les auteur.e.s retiennent plusieurs « points de vigilance » pour les ÉcoQuartiers :

- il y a peu de cas où des professionnel.le.s sont appelés à animer une démarche participative pendant toute la durée d'un projet ;
- la place des habitant.e.s dans la gestion future du quartier est peu traitée ;
- il y a peu de coproductions ou de partenariats avec les habitant.e.s mis.es en œuvre à l'échelle du quartier ;
- dans les nouveaux quartiers où il n'y avait pas d'habitant.e.s auparavant, la difficulté de les associer est majeure.

On trouve également un complément d'éclairage sur ce sujet sur le blog « Eco-quartiers.fr », qui se présente comme une plateforme interactive de débats sur l'urbanisme et les quartiers durables, portée par l'association « Ecoquartiers ». L'un des fondateurs explique en page d'accueil que *« un des constats, que notre expérience nous autorise à souligner, est l'actuel manque d'espaces de débats sur les éco-quartiers, entre professionnels, mais surtout entre professionnels et habitants »*.

Pour conclure, on ne manquera pas de relier cette question à celle, soulevée par d'autres auditionné.e.s, de la formation et de l'information de l'habitant.e puisque les logements ne répondront pas aux performances attendues si celle-ci ne les utilise pas correctement ou altère leur fonctionnement normal. Formation, information et participation sont liées. Le Réseau des acteurs de l'habitat, dont il a été question, rappelle d'ailleurs à l'usage de ses membres et du public que faire face aux enjeux de la transition énergétique *« suppose une évolution des mentalités. Il appartient aux acteurs de l'habitat d'y travailler en aidant à la compréhension des usages et des pratiques des habitants afin de mieux les faire évoluer »*⁹².

90 39 ÉcoQuartiers ont été labellisés de 2009 à 2015.

91 Cyril Pouvelle, Anne Vial ; Éco Quartiers, quels enseignements ? ; ministère du Logement et de l'habitat durable, DGALN, Cerema, décembre 2016.

92 Présentation du réseau des acteurs de l'habitat, site internet.

III. DES OUTILS DE RÉFÉRENCE QUI DONNENT LA PRIORITÉ AUX OBJECTIFS MACROÉCONOMIQUES ET QUANTITATIFS

A. Des outils créés pour la production de masse mais peu adaptés au qualitatif

Au sein des politiques publiques de l'habitat, celle du logement apparaît comme l'une des plus volontaires et des plus productives. En 2012, de nombreux.ses candidat.e.s à l'élection présidentielle se sont engagé.e.s dans le « contrat » proposé par la Fondation Abbé Pierre d'un objectif de réalisation de 500 000 logements par an pendant cinq ans. En Île-de-France, la loi relative au Grand Paris de 2010 a fixé un objectif de production annuelle de 70 000 logements neufs par an.

Selon les Comptes du logement, déjà cités, la production a franchi le cap des 400 000 logements depuis 2013 avec un pic à 414 000 en 2014 et une légère décrue à 400 000 en 2015. Dans ce total, le nombre de logements individuels décroît (environ 156 000 maisons achevées en 2015) alors que celui des logements collectifs augmente (plus de 243 000 logements en collectif achevés). C'est plutôt l'unité urbaine de Paris (57 800 logements construits en 2014) qui tire fortement la construction à la hausse même si l'objectif fixé n'est pas atteint, alors qu'elle est en baisse partout ailleurs.

Bien qu'il ne soit pas question de s'en satisfaire, le décalage entre les ambitions et la production est une constante des politiques du logement. Selon la Cour des comptes⁹³, cet écart était en Île-de-France en moyenne annuelle d'environ 11 500 logements quand l'objectif était de 53 000 (1994-2007), de 21 000 quand il a été porté à 60 000 (2008-2009) et de 26 000 pour une cible de 70 000 (pour la période 2010-2013).

La rénovation énergétique a également ses grands objectifs quantitatifs, eux-aussi évolutifs. La loi Grenelle I a fixé un objectif de diminution de la consommation énergétique des logements de 38 % entre 2009 et 2020, ainsi qu'un objectif - déjà présent dans la loi de finances pour 2005 - de rénover 400 000 logements chaque année à compter de 2013. En 2013 précisément, l'État a adopté le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) qui fixe cette fois-ci l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés.

La Cour des comptes⁹⁴, confrontant ces objectifs aux résultats, indique « *qu'en supposant que l'objectif de la loi Grenelle couvre toutes les rénovations et non seulement celles aidées par l'éco-prêt à taux zéro, seuls 290 000 logements ont fait l'objet d'une rénovation énergétique performante achevée en 2014. Si l'on ajoute à ce nombre environ 100 000 logements sociaux rénovés, sans pouvoir disposer de documents sur la nature des travaux, on est quand même proche de l'objectif en volume* ». Toutefois poursuit la Cour, il s'agit à la fin d'obtenir une diminution de la consommation énergétique des logements. Or ce résultat est décevant. La

⁹³ *Le logement en Île-de-France : donner de la cohérence à l'action publique*, rapport public thématique, avril 2015.

⁹⁴ Cour des comptes ; *L'efficacité des dépenses fiscales relatives au développement durable* ; Communication à la commission des finances du sénat, septembre 2016.

consommation énergétique globale des ménages n'a baissé que de 1% entre 2009 et 2016, de 7,3 % si l'on ne considère que le chauffage.

Toute la difficulté provient de ce qu'il est infiniment plus complexe de vérifier l'atteinte d'objectifs qualitatifs que d'objectifs quantitatifs. Les investissements de l'ensemble des agent.e.s économiques dans le secteur du logement représentent 272,7 milliards d'euros en 2015 (61,3 milliards pour le logement neuf, 48,3 milliards de travaux et 163,1 milliards d'acquisition de logements anciens). Ce chiffre peut être à titre indicatif, rapproché de celui de la dépense réalisée par les ménages, les entreprises et les administrations publiques en faveur de la protection de l'environnement : 47,2 milliards d'euros en 2013⁹⁵.

Les dépenses, notamment budgétaires et fiscales dans le domaine du logement, donnent lieu en bout de chaîne à des statistiques quantitatives précises - nombre de permis, logements commencés, logements achevés, nature des logements etc. qui ne cessent de s'affiner - un travail du SOeS est devenu opérationnel en 2015. Les statistiques relatives au versant environnemental de la qualité n'ont pas atteint le même degré de maturité. La Cour peut donc s'interroger sur l'efficacité des 3,77 milliards d'euros (chiffre de 2015) destinés à l'amélioration de la performance énergétique des logements, en particulier le crédit d'impôt pour la transition énergétique (900 millions d'euros) pour les particulier.ère.s, le taux de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (1 120 millions d'euros), l'éco-prêt à taux zéro (110 millions d'euros), les autres dépenses bénéficiant principalement au secteur HLM.

La loi de 2015 sur la Transition énergétique fixe l'ambition d'amener la totalité du parc de logements aux normes BBC en 2050. Cette ambition, écrit la Cour, « *doit être confrontée à la situation constatée au moment où s'est débattue la loi. Les études publiées par le commissariat général au développement durable ou par des experts privés arrivent en effet au même résultat : moins de 1 % du parc de logements français est à la classe A (BBC neuf) et moins de 3 % est à la classe B, proche du niveau que tous devraient atteindre en 2050.* »

La crédibilité des efforts entrepris dépend donc pour partie de la capacité à en mesurer l'efficacité et à faire évoluer la statistique publique. Par contre celle-ci permet d'indiquer combien de logements en France souffrent de problèmes d'humidité ou ne sont pas dotés d'une salle d'eau ou d'un WC intérieur. Dans son rapport sur la ville durable, Roland Peylet⁹⁶ écrivait ainsi que « *la crédibilité du label «EcoQuartier» dépend du respect des objectifs qui ont été fixés et de l'atteinte des résultats attendus. La difficulté de construire des indicateurs et des critères à la fois stables scientifiquement et concrètement mesurables a ainsi conduit à confier au CSTB⁹⁷ une étude qui permettra d'engager une évaluation des projets labellisés dont un premier volet sera opérationnel en 2014. Il est à noter que certains territoires sont en attente de tels outils afin de rationaliser et poursuivre leur action. Le Grand Lyon écrit dans ce sens à propos du label «EcoQuartier» : « Il nous semble important de veiller à ce que le processus de labellisation puisse favoriser une auto-évaluation de la part des villes concernées quant aux évolutions et réorientations à apporter à l'échelle des politiques publiques [...] afin de favoriser la mise en œuvre généralisée de démarches d'aménagement durable ».*

⁹⁵ CGDD-SOeS ; *Les comptes de l'environnement en 2013* ; rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement, *Références*, décembre 2015.

⁹⁶ Roland Peylet ; *La ville durable, une politique publique à construire* ; rapport au Premier ministre, mai 2014.

⁹⁷ Centre scientifique et technique du bâtiment.

B. Une réinvention des outils de l'habitat qui mobilise l'habitant.e

Cette nécessaire réinvention de l'habitat pour répondre à des défis qui sont à la fois environnementaux et sociétaux, donne lieu à de multiples réflexions, actions et projets. L'appel à projets « démonstrateurs industriels pour la ville durable » du ministère de l'Environnement est « *dédié à l'émergence de projets urbains présentant une forte composante d'innovations liées notamment à l'intégration des fonctions urbaines* ». Parmi les objectifs attendus des démonstrateurs, on relève que les innovations ne seront considérées comme concourant à la fabrication de la ville durable que si elles « *s'adaptent aux attentes sociales, sociétales... en faisant émerger de nouvelles formes de participation citoyenne*⁹⁸ ».

La ville intelligente, la ville connectée, l'est d'abord sur le plan technologique, mais elle n'est pas que cela. De manière plus inclusive, un habitat intelligent cherche à intégrer ou à prendre en compte les différentes dimensions de la durabilité.

La première d'entre elles est celle du temps. Cette question a été abordée à plusieurs reprises lors des auditions, par exemple par Michèle Pappalardo, mais aussi par Michel Cantal-Dupart qui affirmé que « *la ville, c'est du temps* ». Pour construire un projet a-t-il ajouté, ce temps est d'abord « le temps d'écoute ».

La mobilité est une question de temps. Il est aussi de plus en plus souvent demandé à l'habitat de répondre aux besoins pour un temps et une tranche de vie donné.e.s. Un travail⁹⁹ du CESER Rhône-Alpes sur l'habitat rappelle que le Grand Lyon dispose d'un bureau des temps, qui réfléchit et informe sur les services existants. « *Des études sont menées pour savoir comment vit un quartier, heure par heure, la nuit, pour quelle mobilité, quel temps libre, quelle organisation du travail.* »

Selon le CESER, une vingtaine de collectivités dans la région disposent de bureaux des temps, l'objectif étant de mieux articuler le rythme des usages des habitant.e.s pour rendre la ville plus durable et plus accessible. Autre exemple qui nous vient de Rennes où une conseillère municipale a été nommée en charge des temps : cette élue conduit des recherches sur l'habitat qui s'adressent à tous.tes mais portent un regard particulier sur la place des femmes. Celles-ci ayant encore souvent des expériences différentes de celles des hommes, avec une pression temporelle plus soutenue et difficile du fait de pluriactivités qu'elles doivent coordonner au sein d'espaces urbains différents (lieu de travail, écoles, lieux de loisir, supermarché, domicile), il s'agit en effet de comprendre les besoins spécifiques inhérents à des responsabilités multiples. Une fois ces besoins identifiés, tous les quartiers de Rennes ont fait l'objet d'un travail sur l'accessibilité des services dans un rayon de vingt minutes à pied. Yves Raibaud, géographe et membre du Haut conseil à l'égalité entre les femmes et les hommes, a indiqué en ce sens lors d'un entretien que l'espace urbain est un espace conçu par les hommes et pour les hommes, et que la réflexion sur la ville durable n'intègre pas suffisamment cette nouvelle dimension de l'égalité femmes-hommes dans l'espace public.

⁹⁸ Site internet du MEEM, article démonstrateurs de la ville durable.

⁹⁹ Les nouvelles formes de l'habitat en Rhône-Alpes, pour une vision anticipatrice, cité.

Rennes est par ailleurs lauréat d'un appel à projets DIVD¹⁰⁰ dont l'objectif est de positionner Rennes Métropole comme la vitrine d'un savoir-faire français en termes de codesign urbain et de concertation citoyenne.

La deuxième dimension est celle de l'accessibilité aux services, à la culture, aux commerces, aux loisirs, à la nature... Sous ces différents aspects, de nombreux quartiers sont de fait isolés ou enclavés, comme la Grande Borne l'était des lacs de Grigny et Viry-Châtillon. Cette dimension intègre, cela va de soi, le handicap. Elle intègre aussi l'économie de proximité, fondée sur la relation directe, qui permet le lien social. Ainsi lors de son audition par la section, Francis Palombi, président de la confédération des commerçants de France, a insisté sur le fait que les commerces de proximité sont d'importants facteurs de lien social. Il a aussi souligné que la ville est le premier centre de vie et le premier centre commercial du pays et c'est pourquoi la fermeture de magasins non remplacés ainsi que la vacance commerciale qui peut atteindre 20 % dans certains secteurs constituent, d'une certaine façon, une dégradation de la qualité de l'habitat. L'auditionné a formulé le souhait qu'un meilleur équilibre puisse être trouvé entre grandes surfaces et petits commerces et qu'un programme d'actions, à la fois de bon sens et citoyen, permette de dynamiser et redonner une certaine prospérité aux centres-villes et aux centres-bourgs.

La troisième dimension est celle de la transformation du logement traditionnel. Cette transformation a pour objectif de tisser de nouveaux liens entre habitat, logement et environnements humains comme naturel. Elle s'efforce aussi « **de rendre désirable l'habitat collectif** »¹⁰¹.

L'habitat participatif - appelé initialement habitat groupé autogéré - se situe dans cette perspective. Né sous sa forme actuelle après-guerre en Europe du Nord, il s'est développé en France dans les années 1970. Cette croissance s'est arrêtée dans les années 1990 avant de connaître un renouveau. L'habitat participatif a été reconnu et consolidé juridiquement en 2014 dans la loi ALUR.

Lors de son audition, Michel Broutin, membre du comité de pilotage de la Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif, a décrit ses caractéristiques fondamentales. Il s'agit d'un habitat collectif conçu par et pour ses habitant.e.s, avec la création d'un groupe en amont de la construction et son implication dans le projet de construction. Les espaces de vie sont choisis par le groupe, des équipements partagés et autogérés (salle polyvalente, buanderie, atelier, chambres d'amis, studio d'accueil... jardin commun, terrasses, coursives...). Enfin, la gouvernance s'appuie sur des règles établies par le groupe (chartes, règlements...).

Généralement, les programmes issus de projets d'habitat participatif regroupent de quatre à vingt logements, plutôt en milieu urbain, en limite de ville ou dans des villes nouvelles. Cependant, les réalisations d'habitat participatif sont aussi adaptées au milieu rural et se prêtent en outre aussi bien à des programmes de construction que de réhabilitation, que ce soit en milieu urbain ou rural. En milieu rural, le lieu d'habitation est aussi souvent

¹⁰⁰ Démonstrateur industriel de la ville durable.

¹⁰¹ Contribution du CESER Rhône-Alpes, citée.

le lieu de l'activité professionnelle. L'auditionné a résumé et présenté les principes et les valeurs partagées de l'habitat participatif de la manière suivante :

- un équilibre entre l'intimité et la vie collective grâce aux espaces communs ;
- la réalisation d'économies au quotidien par la mutualisation, la participation à la gestion et à l'entretien ;
- le développement d'une convivialité et de solidarités de voisinage qui permettent d'établir des liens forts et de pouvoir compter sur une entraide de proximité ;
- une ouverture sur le quartier, une participation à la vie sociale et à son animation ;
- la recherche de la qualité environnementale et une participation concrète à la limitation de l'étalement urbain.

Au total, selon lui, l'habitat participatif apporte une réponse à une série d'enjeux contemporains. Face à une crise du logement mais aussi une crise de société, les citoyens se réapproprient collectivement la thématique de l'habitat et de son environnement. Une troisième voie est instituée entre logement social et promotion privée. Elle constitue un mode d'habitat qui peut être accessible et ouvert à tous : locataires et propriétaires, jeunes, familles, seniors. Comme pour tout projet innovant, en marge des procédures « classiques », un certain nombre de questions se posent relatives par exemple à l'accès aux prêts bancaires, au financement des espaces communs, aux évolutions des opérations dans la durée. Les réponses dépendent de la nature du projet initial, de la formule juridique retenue (copropriété, logement locatif social, coopérative...), du statut des occupants... et de l'implication des habitants eux-mêmes.

Certaines réalisations peuvent s'inspirer de l'habitat participatif sans en reprendre toutes les caractéristiques. Il est possible en effet d'imaginer de nouvelles formes d'espaces communs et conviviaux comme la création de coursives communes, de jardins ou de locaux partagés (laveries, salle associative, etc.), qui contribuent à la qualité du vivre-ensemble. Le marché privé s'intéresse à de tels projets, on peut ainsi retrouver l'écho de cette inspiration dans des exemples de réalisations HQE incluant des toitures terrasses servant de solarium et d'espace sportif, avec des jardins et des espaces communs.

Dans la perspective de création de liens en particulier de lien social, différentes formes d'habitat intergénérationnel sont aussi envisageables : sous-location ou colocation intergénérationnelle, résidences intergénérationnelles accueillant étudiants et personnes âgées, droit d'usage, viagers. Le fait de pouvoir côtoyer des générations plus jeunes permet de sortir des schémas dominants du logement et de la retraite, l'intergénérationnel permet de faire se rencontrer des besoins différents, participant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'habitat.

L'importance de la concertation dans la ville durable selon le rapport Peylet

« une attention doit être accordée aux complémentarités nécessaires entre les approches fonctionnelles, au niveau des plus grandes agglomérations et métropoles, et les approches sociales et culturelles impliquant la participation et l'autonomisation des citoyens, au niveau des quartiers... »

Si la gouvernance ouverte assure la qualité des projets, elle suppose néanmoins de nouvelles compétences liées notamment à la concertation et à l'animation autour du projet. Elle suppose d'intégrer des acteurs qui l'étaient peu, comme les associations environnementales ou les riverains, et d'autres qui ne l'étaient pas du tout, comme les jeunes et les enfants. Cette gouvernance ouverte suscite encore des craintes. Les élus sont parfois réticents à la transparence absolue et au débat. Les maîtres d'œuvre eux-mêmes redoutent une source de contraintes pouvant freiner leur créativité. Les habitants ont quant à eux parfois l'impression que le projet est déjà décidé quand s'engage le dialogue et que l'écoute n'est qu'illusoire. La mise en œuvre du principe de participation allonge enfin les délais. Il est important pour les élus souhaitant s'engager dans la démarche de bien s'outiller pour faire face à ces difficultés. »

Source : Rapport Peylet, op. cit.

Le travail du CESER Rhône-Alpes l'exprime clairement, « dans un contexte où la participation des citoyens est de plus en plus sollicitée (conseils de quartier, forums citoyens, agoras...), il semble que l'une des formes de l'innovation pourrait passer par une participation active des habitants (conception du logement, participation à la vie collective...)... L'habitant mérite d'être remis au cœur du processus de décision concernant son habitat, dans une réflexion partagée entre les différents acteurs pour agir au plus près de ses besoins. »¹⁰²

Le CESE fait sienne cette analyse et promeut la prise en compte de la concertation avec les habitant.e.s.

¹⁰² Contribution sur « Les nouvelles formes de l'habitat en Rhône-Alpes, pour une vision anticipatrice », présentée au nom de la commission solidarités et inclusion sociale par M. Jean-Raymond Murcia, 13 octobre 2015.

N° 1 COMPOSITION DE LA SECTION DE L'ENVIRONNEMENT

✓ **Présidente** : Anne-Marie Ducroux

✓ **Vice-présidents** : Catherine Tissot-Colle et Annabelle Jaeger

☐ **Agriculture**

✓ Pascal FÉREY

✓ Thierry COUÉ

☐ **Artisanat**

✓ Christine SAHUET

☐ **Associations**

✓ Philippe JAHSHAN

☐ **CFDT**

✓ Marc BLANC

✓ Bruno DUCHEMIN

☐ **CFTC**

✓ Christine LECERF

☐ **CGT**

✓ Raphaëlle MANIÈRE

✓ Isabelle ROBERT

☐ **CGT-FO**

✓ Christian GROLIER

☐ **Coopération**

✓ Véronique BLIN

☐ **Entreprises**

✓ Philippe DUTRUC

✓ Catherine TISSOT-COLLE

☐ **Environnement et nature**

- ✓ Jean-David ABEL
- ✓ Michel Jean-Marie BADRÉ
- ✓ Allain BOUGRAIN DUBOURG
- ✓ Anne Marie DUCROUX

☐ **Mutualité**

- ✓ Pascale VION

☐ **Organisations étudiantes et mouvements de jeunesse**

- ✓ Julien BLANCHET

☐ **Outre-mer**

- ✓ Sosefo SUVE
- ✓ Octave TOGNA

☐ **Personnalités qualifiées**

- ✓ Isabelle AUTISSIER
- ✓ Annabelle JAEGER
- ✓ Maria Eugenia MIGNOT
- ✓ Claude BUSSY
- ✓ Guillaume DUVAL
- ✓ Jean JOUZEL

☐ **Professions libérales**

- ✓ Dominique RIQUIER-SAUVAGE

☐ **UNAF**

- ✓ Dominique ALLAUME-BOBE

☐ **Personnalités associées**

- ✓ Madeleine CHARRU,
- ✓ Agnès MICHELOT
- ✓ Lucie MONTCHOVI
- ✓ Michel DEBOUT
- ✓ Michel MOYRAND

N° 2 LISTE DES PERSONNALITÉS ENTENDUES EN AUDITION ET EN ENTRETIENS

Pour son information, la section a entendu en audition les personnes dont les noms suivent :

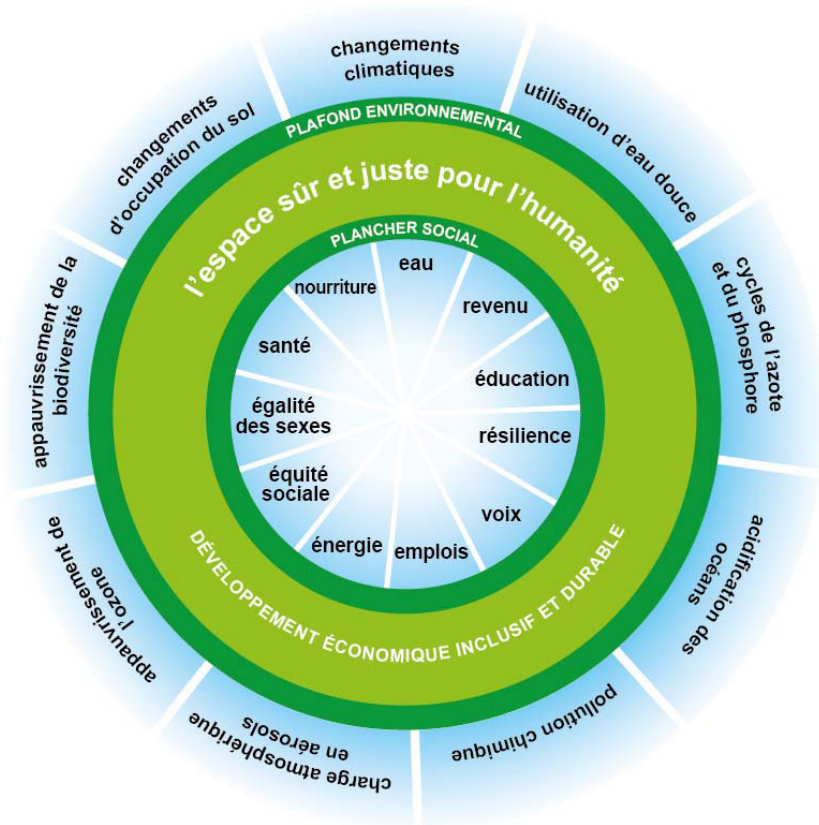
- ✓ **M. Benoît Andrier**
architecte-urbaniste DPLG, Agence AGAPE ;
- ✓ **M. Jean-Baptiste Baud**
responsables des relations institutionnelles, Familles rurales, Fédération nationale ;
- ✓ **M. Jean-Paul Bret,**
vice-président de l'Association des Communautés de France (AdCF), en charge de l'habitat ;
- ✓ **M. Michel Broutin**
représentant Éco habitat groupé ;
- ✓ **M. Michel Cantal-Dupart**
architecte-urbaniste ;
- ✓ **Mme Corinne Casanova**
vice-présidente de l'AdCF, en charge de l'urbanisme ;
- ✓ **M. Jacques Chanut**
président de la Fédération française du bâtiment (FFB) ;
- ✓ **Professeur Denis Charpin**
responsable du diplôme universitaire conseil habitat santé à la faculté de Marseille ;
- ✓ **Mme Valérie Kauffmann**
paysagiste-urbaniste, directrice adjointe du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Essonne (CAUE) ;
- ✓ **M. Francis Palombi**
président de la confédération des commerçants de France ;
- ✓ **Mme Michèle Pappalardo**
animatrice du réseau Vivapolis ;
- ✓ **M. Guy Tapie,**
sociologue, professeur à l'école d'architecture et du paysage de Bordeaux ;
- ✓ **Mme Nadia Ziane**
responsable du pôle consommation, Familles rurales, fédération nationale.

La rapporteure a également entendu en entretien privé les personnes suivantes :

- ✓ **M. Patrick Braouezec**
président de l'établissement public territorial de Plaine commune ;
- ✓ **M. Yves Raibaud**
géographe, membre du Haut conseil à l'égalité entre les femmes et les hommes.

Elle adresse ici ses remerciements à toutes les personnes ci-dessus mentionnées.

N° 3 KATE RAWORTH, LE CONCEPT DU « DONUT »,
OXFAM, UN ESPACE SÛR ET JUSTE PERMETTANT
À L'HUMANITÉ DE PROSPÉRER : UNE PREMIÈRE
ILLUSTRATION



Source : Oxfam. Les 11 dimensions du plancher social sont illustratives et se basent sur les priorités gouvernementales pour Rio+20. Les neuf dimensions du plafond environnemental se basent sur les limites planétaires décrites par Rockström et al (2009b).

N° 4 RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Christian Queffélec, *La conception de l'habitat, interrogation sur les multiples facettes de la qualité*, CGPC, septembre 2003.

Inspection générale de l'INSEE, *Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement*, CGEDD, juin 2014.

Michel Mittenaere, *La région Île-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat - perspectives à l'automne 2014*, présenté au nom de la commission ville, habitat et cadre de vie, novembre 2014.

Jean-Claude Driant, *Les politiques du logement en France*, La documentation française, 2015.

Françoise Choay, *Urbanisme*, Encyclopaedia universalis, article, tome 23.

Guy Houist, *Groupes d'habitation, urbanisme et vie sociale*, Rapport et avis du Conseil économique et social, présenté au nom de la section logement, construction et urbanisme, Les éditions des Journaux officiels, 29 juin 1960.

Herman van der Wusten, *La ville fonctionnelle et les modèles urbains qui lui ont succédé, exemples d'une pratique politique en train de se globaliser*, EchoGéo 36/2016, juin 2016.

Alain Lecerf, *L'habitat du futur*, Avis d'étape n° 2016-11 présenté au nom de la commission Ville habitat et cadre de vie, 6 octobre 2016.

Habitat et société, *Un siècle d'habitat social, les chemins de la solidarité*, Collectif, hors-série de décembre 1997.

USH, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps*, Collectif, 2006.

Chantal Cans, *La protection de la nature dans la loi portant engagement national pour l'environnement*, Revue juridique de l'environnement, 2010/5 (n° spécial).

Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise *Habitat et modes de vie, un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexion appliquées*, Tome 1, décembre 2012.

Thierry Paquot, *Habitat, habitation, habiter, Ce que parler veut dire*, Informations sociales Logement, habitat cadre de vie n° 123, mai 2005.

Fabrice Larceneux, *J'habite donc je suis*, Revue d'études foncières, 2011.

Camille Blaudin-de-Thé, *Type d'habitat et bien-être des ménages*, CGDD, Études et documents n° 63, janvier 2012.

N° 5 LISTE DES SIGLES

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AdCF	Assemblée des communautés de France
ADN	Acide désoxyribonucléique
ALUR	Accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANR	Agence nationale recherche
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
BBC	Bâtiment basse consommation
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CCE	Contribution climat énergie
CE	Commission européenne
CEN	Comité européen de normalisation
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CERTU	Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
CESE	Conseil économique, social et environnemental
CESER	Conseil économique, social et environnemental régional
CGDD	Commissariat général au développement durable
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CGPC	Conseil général des ponts et chaussées
CIAM	Congrès internationaux d'architecture moderne
CIS	Contrat impact social
CEI	Conseiller.ère médical.e en environnement intérieur
COP	Conférence des parties
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DROM	Département et région d'outre-mer
EFESE	Évaluation française des écosystèmes et des services écosystémiques
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERP	Établissements recevant du public
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
ESS	Économie sociale et solidaire
GES	Gaz à effet de serre
GIP	groupements d'intérêt public
HBM	Habitations à bon marché
HLM	Habitat à loyer modéré
HQE	Haute qualité environnementale
INRA	Institut national de la recherche agronomique

INRAP	Institut national de recherches archéologiques préventives
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LTECV	Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt
MEEM	Ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer
NPNRU	Nouveau programme national de rénovation urbaine
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
OMS	Organisation mondiale de la santé
ONF	Office national des forêts
ONG	Organisation non gouvernementale
PDU	Plan de déplacement urbain
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PNRU	Programme national de rénovation urbaine
PNSE3	Plan national santé-environnement
PPE	Programmation pluriannuelle de l'énergie
PSLA	Prêt social location accession
PMS	Point multiservices
PUCA	Plan urbanisme, construction et architecture
RBP	Règlementation bâtiment responsable
REHAL	Réseau français recherche habitat logement
RER	Réseau express régional
RFSC	<i>Reference framework for sustainable cities</i>
RT	Règlementation thermique
SCAR	<i>Standing Committee on Agricultural Research</i>
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SNBC	Stratégie nationale bas-carbone
SNTEDD	Stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable
SOes	Service de l'observation et des statistiques
SRU	Solidarité et au renouvellement urbain
TAD	Transport à la demande
TC	<i>Technical Committee</i>
TICPE	Taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques
VPC	Vente par correspondance
UE	Union européenne
USH	Union sociale de l'habitat

N° 6 NOTES DE FIN DE DOCUMENT

- 1 INSEE, Focus n° 73, décembre 2016.
- 2 CGDD, SOeS Théma ; Les ménages et la consommation d'énergie ; mars 2017.
- 3 Étude de l'association Dinamic (regroupant le notariat et la CDC) ; La valeur verte des logements d'après les bases notariales ; mars 2015.
- 4 Combles, parois, menuiseries extérieures...
- 5 Enquête Phébus, 2013, CGDD chiffres et statistiques n° 534, juillet 2014.
- 6 CGDD ; Type d'habitat et bien-être des ménages ; Études et documents n° 63, 2012.
- 7 Article du Pr Khayat dans Sciences et avenir, janvier 2017, sur une étude publiée dans la revue *Environmental Health Perspectives*, étude nationale américaine sur le lien entre espaces verts et santé.
- 8 Rapport Asterès réalisé pour le compte de l'UNEP, *Les espaces verts urbains, lieux de santé publique, vecteurs d'activité économique*, mai 2016.
- 9 Cerema ; ÉcoQuartiers, quels enseignements ? ministère du Logement, 2016.
- 10 Atelier parisien d'urbanisme (APUR), Note de quatre pages numéro spécial urbanisme, octobre 2004.
- 11 F. Tallet, V. Vallès ; Partir de bon matin, à bicyclette... ; INSEE Première n° 1629, janvier 2017.
- 12 Audition de Michèle Pappalardo devant la section de l'environnement.
- 13 Audition de Michel Broutin devant la section de l'environnement, janvier 2017.
- 14 *Le biomimétisme : s'inspirer de la nature pour innover durablement*, septembre 2015.
- 15 *L'évolution de la Fonction publique et des principes qui la régissent*, janvier 2017.
- 16 Dossier de la conférence sur l'investissement à impact social, ministère de l'Économie, novembre 2016.
- 17 *Les filières lin et chanvre au cœur des enjeux des matériaux biosourcés émergents*, novembre 2015.
- 18 *Les viagers immobiliers en France*, 11 mars 2008, Projet de loi d'orientation et de programmation pour l'adaptation de la société au vieillissement, mars 2014.
- 19 *L'évolution de la fonction publique et des principes qui la régissent*, janvier 2017.
- 20 Intervention sur le « doughnut » au colloque du CERAS tenu du 16 au 18 février 2017 au CESE sur le thème « réduire les inégalités : une exigence écologique et sociale ? »
- 21 Voir à ce propos les travaux de Rockström et al. 2009.

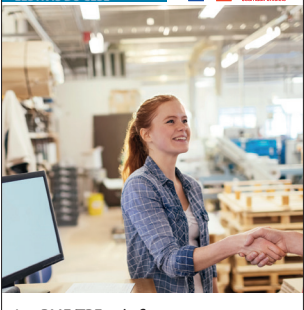
N° 7 TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tableau 1	Portée et approche des modèles urbains – CIAM (Charte d'Athènes) et modèles proposés par la suite	78
Tableau 2	Comparaison entre les chartes d'Athènes et d'Aalborg	86
Tableau 3	Synthèse des principaux bénéfices associés à la biodiversité selon trois échelles de lieu : le quartier, le bâtiment et le logement	91
Tableau 4	Opinion des ménages sur la qualité de l'air dans leur quartier	100
Tableau 5	Opinion des ménages sur la sécurité du quartier par tranche d'unité urbaine	103
Tableau 6	Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat	105
Graphique 1	Répartition des notes données par les ménages à leur quartier (sur 10) - étude CGDD janvier 2012	98
Graphique 2	Appréciation des différents cadres de vie par les ménages entre 25 et 55 ans sur une échelle de satisfaction mesurée de 1 à 10	111
Graphique 3	Bien-être dans son quartier par zone INSEE et tranche d'aire urbaine sur une échelle de satisfaction de 1 à 10	111

Dernières publications de la section de l'environnement

LES AVIS DU CESE	LES AVIS DU CESE	LES AVIS DU CESE
		
Contribution des emplois de la biodiversité à la transition écologique Affain Bougrain Dubourg	La justice climatique : enjeux et perspectives pour la France Jean Jouzel et Agnès Michelot	Vers une bioéconomie durable Jean-David Abel et Marc Blanc
CESE 09	CESE 10	CESE 08
SEPTEMBRE 2016	SEPTEMBRE 2016	MARS 2017

Dernières publications du Conseil économique, social et environnemental

LES AVIS DU CESE	LES AVIS DU CESE	LES AVIS DU CESE
		
Les PME/TPE et le financement de leur développement pour l'emploi et l'efficacité Frédéric Boccara	Vers une bioéconomie durable Jean-David Abel et Marc Blanc	Combattre les violences faites aux femmes dans les Outre-mer Dominique Rivière et Ernestine Ronai
CESE 07	CESE 08	CESE 09
MARS 2017	MARS 2017	MARS 2017

Retrouvez l'intégralité des travaux du CESE sur le site

www.lecese.fr

Imprimé par la Direction de l'information légale et administrative, 26, rue Desaix, Paris 15^e,
d'après les documents fournis par le Conseil économique, social et environnemental.
N° 411170010-000417 - Dépôt légal : avril 2017

Crédit photo : iStock

LES AVIS DU CESE



Le terme habitat qui désignait à l'origine un milieu géographique réunissant les conditions nécessaires à l'existence d'une espèce vivante, définit plus largement aujourd'hui l'ensemble des conditions d'habitation d'un groupe humain. Il s'agit d'un espace ouvert sur un ensemble de services associés à la présence de logements ou d'habitations.

Logement et habitat sont indissociables : le logement est un abri, le lieu du repos et de la vie privée où s'effectue dès l'enfance l'apprentissage de la relation humaine. L'habitat quant à lui englobe et prolonge le logement vers l'extérieur. Un habitat de qualité accroît le bien-être des habitant.e.s et préserve leur santé : absence de pollutions, présence de nature et d'espaces verts, moyens de transport, services...

Le CESE s'intéresse aux enjeux essentiels de la transition écologique dans l'habitat, dont le changement climatique et la biodiversité, en tant que porteurs de solutions innovantes. Considérant l'importance du lien entre environnement, habitat, vivre ensemble et bien-être des habitant.e.s, il cherche à promouvoir une gouvernance dans laquelle elle.il.s seront pleinement parties prenantes.

CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL
ET ENVIRONNEMENTAL

9, place d'Iéna
75775 Paris Cedex 16
Tél. : 01 44 43 60 00
www.lecese.fr

N° 41117-0010 prix : 19,80 €

ISSN 0767-4538 ISBN 978-2-11-151105-7



9 782111 511057



Direction de l'information
légale et administrative
Les éditions des *Journaux officiels*

www.ladocumentationfrancaise.fr