

Thème 2024

Habiter heureux dans les villes, bourgs et villages

Un sujet d'adaptation des programmes aux nouvelles données climatiques, économiques et sociales

Depuis 40 ANS, qu'observons-nous ?

- Les **métropoles** se sont renforcées avec les nouvelles compétences régionales mais aussi avec la mise en service des premières lignes de trains à grande vitesse TGV (PARIS LYON 1981) et leur développement à l'échelle nationale et européenne ainsi que le fort développement du réseau autoroutier
- Les **villes dites moyennes** se sont alors retrouvées peu à peu délaissées au profit de ces développements métropolitains par le contournement des réseaux autoroutiers.
- La **démographie française** post baby-boom a considérablement changé, tout comme la composition et la taille des familles.
- **Le rapport au travail** a fortement évolué avec l'arrivée des **35 heures et le développement de l'Internet** dans les années 2000 et avec la tertiarisation de l'activité, le développement des services et des loisirs face à la mondialisation des échanges.
- Le rapport **locataires-propriétaires** a également beaucoup évolué depuis 1980 avec le soutien des pouvoirs publics à la personne (PAP, APL,...) et aux particuliers bailleurs (dispositifs de défiscalisation successifs) puis avec la baisse des taux d'intérêts et la libération du crédit, contrariée par le récent retour de l'inflation.
- **L'habitat individuel** s'est considérablement développé sur tout le territoire national en périphérie des villes au-delà des faubourgs et des grands ensembles d'habitation, entraînant un phénomène sans précédent de péri-urbanisation qui aspire également l'implantation de nouvelles entreprises commerciales, de nouveaux bâtiments d'activité et de nouveaux équipements publics et privés.
- Les entrées et périphéries des villes se sont **banalisées et décontextualisées** dans le cadre du **zonage réglementaire et de la juxtaposition des fonctions**.
- **La mixité sociale** s'est renforcée depuis la loi SRU et la création de l'ANRU, mais les tensions restent soutenues dans certains territoires de forte densité.

Ce phénomène de développement péri-urbain s'est ainsi accéléré, conduisant souvent à une désaffection des centres-villes. Au cœur des agglomérations, la densité d'habitation, la pollution, le coût pour y habiter, les effets du réchauffement climatique n'ont fait que renforcer les départs d'habitants vers les FRANGES DES VILLES.

En 2020, la crise sanitaire mondiale a renforcé tous ces mouvements engagés précédemment.

Le retour de l'inflation et l'augmentation des matières premières avec la guerre en Ukraine aux limites de l'Europe ont figé les perspectives de projets tant l'inquiétude des particuliers et des professionnels est grande.

Et depuis, nous constatons que :

- Le **télétravail** a vidé une fraction importante de l'occupation hebdomadaire des bureaux, de 20 à 30 %
- Le **e-commerce** a changé les habitudes d'achat en ville comme dans le monde périurbain et rural.
- **L'habitat partagé, le co-living** s'imposent parfois comme seule alternative économique d'habitat pour les jeunes, surtout pour s'installer en ville à proximité des emplois, des écoles et des universités.
- Les **mobilités actives douces** s'imposent petit à petit dans les métropoles et dans les villes mais peinent encore parfois à se développer en périphérie et dans le monde rural. Le temps moyen passé dans les transports du quotidien n'a pas régressé, les progrès techniques gagnés dans les modes de transports sont souvent annulés par l'accroissement des distances domicile-travail.
- **L'agriculture de proximité** et le bio se sont développés avec de nouvelles exploitations générant de nouveaux savoir-faire, de nouveaux usages et programmes : fermes urbaines, maraîchage en ville et en périphérie, recherche de circuits courts. Les exigences d'**alimentation saine** ont évolué.
- La **biodiversité** s'impose petit à petit en ville : renaturation des sols, plantation des toitures, forêts urbaines... mais aussi dans le monde rural, agroforesterie, renforcement des haies...
- **L'enjeu climatique planétaire** s'impose depuis dans notre quotidien avec la recherche impérieuse de la **sobriété** énergétique et foncière.
- L'**eau** devient une denrée rare et en même temps invasive dans certaines régions avec la montée des eaux et les grandes inondations dans les territoires côtiers.
- La chasse au carbone se traduit par la création de nouvelles filières en **matériaux bio et géo-sourcés** et le développement d'**énergies décarbonées** ...

- Le **recyclage** des matériaux et des déchets, les **circuits courts**, s'imposent dans la conception et la réalisation des projets.

Mais l'habitation dans tous ces changements a-t-elle contribué à améliorer le cadre de vie ?

- Si elle a gagné en terme de qualité technique (acoustique, connectivité, sécurité...), elle a plutôt perdu en termes de confort de vie, d'identité architecturale, d'espace adapté aux changements ...
- Elle s'est fortement décontextualisée et développée en extension neuve des villes... Parallèlement, on constate souvent le nombre important de logements vacants dans les centres de villes petites ou moyennes, le vieillissement de la population dans les zones pavillonnaires ...
- Elle a perdu dans l'habitat collectif en moyenne entre 20 et 30% de sa surface habitable (cf. rapport Girometti -Leclercq 2021) ce qui n'est pas aussi significatif dans l'habitat individuel.
- Elle coûte de plus en plus cher : foncier, construction, charges, taxes, etc...
- Jusqu'à une période très récente, elle était devenue énergivore, avec son niveau d'équipement et ses développements de façades et de combles souvent mal isolés thermiquement et phoniquement, alors même que le prix de l'énergie s'envole.
- Elle a perdu des services communs dans les immeubles (cf. les LCR locaux communs résidentiels obligatoires dans les programmes d'habitat dans les années 80).
- Elle a perdu en qualité de l'air avec le développement des logements mono orientés.
- Elle se retrouve confrontée aux nécessités de travaux d'adaptation énergétique et climatique (loi climat résilience 2021) et au ZAN (Zéro Artificialisation Nette).
- La construction de logements neufs s'effondre alors même que le besoin ne se résorbe pas.

Alors

Conjugué avec des débats entre élus, professionnels, enseignants et étudiants, notre nouveau thème 2024 sur « habiter heureux dans les villes, bourgs et villages » doit permettre d'actualiser ces nouveaux projets d'habitation alternative au vu des nouveaux usages et besoins des habitants que l'on voit poindre partout sur le territoire.

Il conviendra de repenser le rapport :

- à la parcelle, à l'îlot et au quartier.
- au déjà-là et au contexte.
- à la densité qui n'est pas uniquement synonyme de hauteur.
- aux voisins, au bruit, aux services, aux équipements, au problème de l'isolement.
- à la nature, au climat, à l'orientation des bâtiments et au confort thermique.
- aux déplacements individuels et collectifs ; seuls ou partagés mais décarbonés.
- aux coûts de construction et charges d'exploitation (autonomie énergétique, mutualisation, hors site).
- au maintien de tout un chacun dans un habitat inclusif, à tous les moments de la vie.
- au travail, à la formation, à l'accès aux commerces, à la culture, aux loisirs et aux services de santé.
- à la sobriété pour l'eau et l'énergie.
- aux espaces partagés.
- au montage d'opérations, au foncier, à la propriété et à la gestion locative.

Les projets et réalisations proposés pourront mettre l'accent sur l'une des problématiques ou présenter des opérations mettant en lumière la stratégie d'ensemble à différentes échelles possibles (opération d'habitat, îlot, quartier, commune ou intercommunalité).
