Durabilité de l'immobilier : usages, production et systèmes urbains



Isabelle Maleyre, directrice académique et de la recherche, Groupe ESPI

À l'heure où nous éditons les présents actes, la pandémie de Covid-19 vient éclairer d'un jour nouveau les réflexions menées en juin 2019 dans le cadre de la première journée d'étude du laboratoire ESPI2R.

Thématique de la journée d'étude 2019

Pour inaugurer ce rendez-vous pluridisciplinaire, les enseignants-chercheurs du Groupe ESPI avaient choisi comme thème l'immobilier durable, en l'inscrivant dans une perspective d'avenir : il s'agissait de déceler la cité de demain dans les transformations en cours. Le laboratoire est ici pleinement dans son rôle : identifier les signaux faibles de ces mutations, les donner à voir et concourir à les changer en signaux forts. Contribuer, en somme, à tracer les chemins par lesquels nous irons, collectivement, vers cette cité de demain que nous appelons de nos vœux, tant nos villes d'aujourd'hui apparaissent coûteuses économiquement, écologiquement, socialement.

Les trois tables rondes structurant la journée ont porté successivement sur l'économie circulaire, la renaturation des villes et la notion de système urbain durable. Ces sujets reflètent les préoccupations des chercheurs et des praticiens qui ont bien voulu s'associer à nos travaux. Ils dessinent les éléments d'une carte mentale riche de sens : l'économie circulaire introduit une rupture dans l'organisation de nos systèmes productifs et nous engage dans la voie d'une organisation plus écologique, au sens où elle userait plus prudemment des ressources, à l'image de la frugalité des systèmes naturels.



Malgré l'urgence environnementale, nous ne détruirons pas nos villes : comment cesser alors d'en faire les trous noirs de la biodiversité, comment les rendre plus perméables aux interactions entre les milieux, les espèces ?

Quelles seraient enfin les caractéristiques et les règles de fonctionnement de systèmes urbains véritablement durables ? C'est une question très prospective, que les intervenants conviés ne prétendent pas avoir épuisée. Mais elle pose des jalons utiles sur la piste d'une plus juste appréhension de la ville idéale du futur.

Présentation du programme

Durabilité des usages. La première table ronde, intitulée « Économie circulaire et multifonctionnalité », a réuni sept contributions, dont six figurent dans les présents actes. Réorienter notre système de production vers une utilisation plus économe de nos ressources repose sur la séquence « réutiliser, réparer, recycler », à explorer dans ses adaptations au secteur immobilier. Cette réflexion présente un double intérêt : d'une part, en raison du poids de l'activité de construction dans la consommation de matières, tout progrès réalisé contribuera de manière forte à l'amélioration de notre « productivité matières »¹. D'autre part, s'il est classique de souligner que les bâtiments sont des actifs durables, il est plus neuf de s'interroger sur les possibilités de partage d'usages, c'est-à-dire sur leurs « multifonctionnalités » en identifiant, sur chacun de ces sujets, les pistes d'avenir et les obstacles, qu'ils soient techniques ou règlementaires.

Durabilité de la production. La deuxième table ronde se penche sur une autre approche de la durabilité appliquée à l'immobilier et, plus précisément, à la ville. ▶

La « renaturation » s'inscrit en effet aux différentes échelles du bâtiment, du quartier, de la cité en son entier. Si le terme « renaturation » peut être discuté – que signifie « nature en ville » ? – , on l'admet désormais pour désigner toute opération destinée à réduire la minéralité des espaces urbains, à plusieurs niveaux également, du programme immobilier à l'infrastructure verte. La « renaturation » vise ainsi à restaurer progressivement les services écosystémiques nécessaires à la durabilité de ces milieux, en l'occurrence les services de régulation et les aménités résultant du retour de la nature en ville. À cet égard, l'ambition de « redonner le sourire aux citadins » semble de nature – sans jeu de mot – à susciter une large adhésion. Le grand intérêt des contributions présentées ici est de développer ces deux aspects majeurs de la renaturation.

Durabilité des systèmes urbains. À nouveau, l'approche qui s'impose est « inclusive », cherchant à donner des clés de compréhension des strates successives de la réalité urbaine. L'échelle première est celle du piéton : quel territoire, physique ou symbolique, ses pas marquent-ils? Quels types d'espaces le piéton associe-t-il et faitil vivre ? L'habitant est également acteur du caractère durable de la ville sur un plan plus technique, car les efforts consentis pour améliorer les performances énergétiques des logements nous rapprochent certes de nos objectifs collectifs, mais ils sont d'abord destinés au résident. Les perçoit-il? Leur accorde-t-il de la valeur? Des questions similaires se posent à une échelle plus large, lorsqu'il s'agit d'évaluer les bénéfices sociaux, économiques et environnementaux de la réhabilitation d'un secteur. Les réponses obtenues sont plutôt encourageantes : schématiquement, les bâtiments performants relèvent désormais de la normalité ; la « non-performance » est sanctionnée. La durabilité valorisée au niveau du quartier ou de la ville ne se réduit pas à la technique, même verte : les travaux d'évaluation montrent que la durabilité des systèmes urbains repose avant tout sur la capacité à faire vivre de manière harmonieuse une ville diverse par ses habitants, dans ses espaces et dans ses fonctions.

Durabilité, pandémie et avenir de nos villes

Cette durabilité des systèmes urbains est un sujet vaste, seuls quelques champs ont été ici ouverts. Or, la crise liée à la Covid-19 lui donne une profondeur particulière. Que nous dit, en effet, cette pandémie ? Que les zones denses sont relativement exposées à la diffusion épidémique, tandis que les zones périphériques le sont moins parce que leur géographie applique naturellement les règles de distanciation sociale. À ceci s'ajoutent les conditions dans lesquelles les ménages ont vécu la période de confinement : évidemment, là encore, les ménages ayant accès à des espaces ouverts ont moins souffert que ceux confinés en lieux clos, et souvent réduits. L'irruption des débats sur les inégalités dans un tel contexte sanitaire est à cet égard révélatrice.

On ne peut que souhaiter que les enseignements tirés de l'épreuve collective de la pandémie et du confinement viennent enrichir les réflexions sur la cité de demain.

▶ ◀

¹Commissariat général au développement durable. (2018, avril). L'empreinte matières, un indicateur révélant notre consommation réelle de matières premières. DATALAB Essentiel n° 142.