

L'immobilier pour penser le rapport de l'homme à la nature



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

Lolita Gillet,
éditrice, Groupe ESPI

Si, traditionnellement, les liens entre l'homme et la nature s'apprécient au regard de la réflexion philosophique, cette première journée d'étude du laboratoire ESPI2R montre que l'immobilier est une entrée par laquelle ce dialogue, objet de tant de débats multiséculaires, peut aussi être engagé.

L'attention portée aux espaces verts et à l'intégration des rythmes naturels dans nos villes ne date pas d'hier. *La charte d'Athènes*, dont les principes appliqués de manière simplifiée voire caricaturale sont mis en cause dans les excès urbanistiques de l'après-guerre, soulevait déjà, en des termes alarmistes, la question de la distanciation de l'homme et de la nature :

Plus la ville s'accroît, moins les « conditions de nature » y sont respectées. Par « conditions de nature », on entend la présence, dans une proportion suffisante, de certains éléments indispensables aux êtres vivants : soleil, espace, verdure. ... L'individu qui perd contact avec la nature en est diminué et paie cher, par la maladie et la déchéance, une rupture qui affaiblit son corps et ruine sa sensibilité corrompue par les joies de la ville. Dans cet ordre d'idées, la mesure a été dépassée au cours de ces cent dernières années, et ce n'est pas la moindre cause du malaise dont le monde se trouve présentement accablé.

(Le Corbusier, 1957, §11)¹

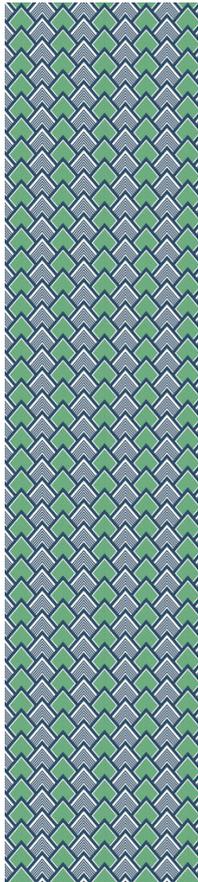
Les « conditions de nature » ne sont pourtant pas exclues de la ville, comme en témoigne la création en 1945 de la section du paysage et de l'art des jardins de ►

l'École nationale d'horticulture². La préoccupation environnementale elle-même n'est pas totalement absente de la construction du milieu du XX^e siècle, même si cela reste principalement à titre expérimental et/ou d'exemplarité³. La définition de l'urbanisme par Le Corbusier, qui fait toujours référence, marque cette prise de conscience puisqu'elle évoque mot pour mot la préservation de l'environnement et s'intéresse à la qualité de vie des habitants. Cependant, la ville moderne n'accorde de place à la nature que dans la stricte mesure où cette dernière contribue à remplir des impératifs d'ordre hygiéniste et esthétique. Dans le contexte épidémique actuel, certains ensembles conçus par Le Corbusier ont d'ailleurs aidé à vivre un confinement plus supportable. Les résidents de la Maison Radieuse de Rezé, en Loire-Atlantique, bénéficient ainsi d'un parc privé de six hectares – dans lequel ils ont pu se promener librement, sans attestation –, tandis que les logements, tous traversants, facilitent le renouvellement de l'air⁴.

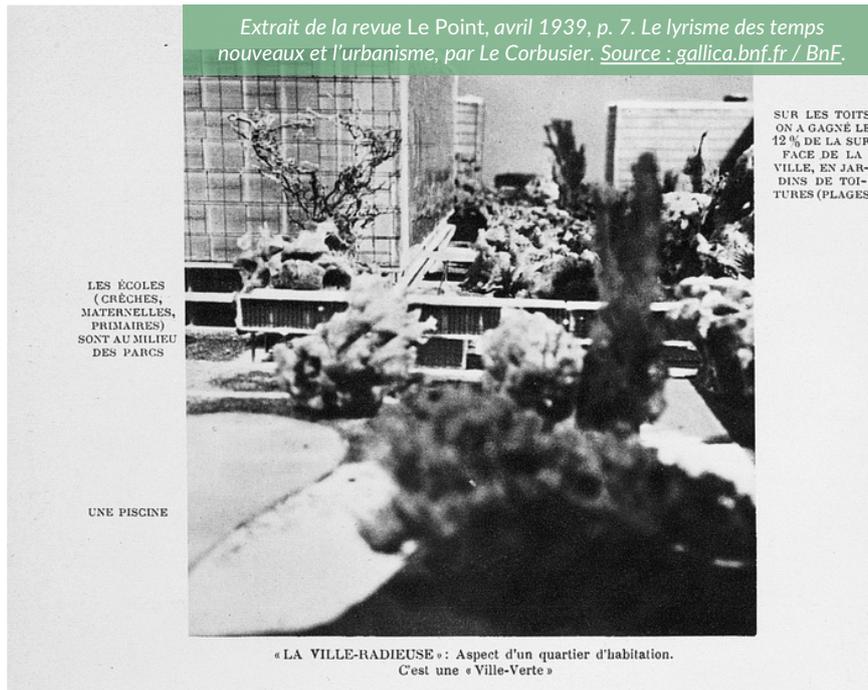
Considérant ce texte fondateur comme obsolète et réducteur, les participants à la Conférence européenne sur les villes durables d'Aalborg signent en 1994 une « anti-charte d'Athènes » et entérinent la nécessaire articulation entre urbanisme et durabilité, pour la survie de la planète et de l'espèce humaine. Une décennie plus tard, alors que l'inquiétude et la menace montent de plusieurs degrés, les dix engagements d'Aalborg guident l'action des collectivités locales en faveur du développement durable. Les interventions qui ont animé les trois tables rondes de cette journée d'étude s'insèrent pleinement dans les perspectives ouvertes par ces engagements⁵, tout en répondant aux quatre « clefs de l'urbanisme » héritées de Le Corbusier : habiter, travailler, se récréer, circuler. La ville durable imprime à ces fonctions classiques une transformation essentielle puisqu'elles n'y sont plus strictement séparées : l'axe de réflexion autour de la notion de système urbain, centrée sur les multiples interactions au cœur de la cité, prend donc tout son sens.

Les travaux de la première table ronde ont montré que les applications de l'économie circulaire au secteur de l'immobilier sont nombreuses : elles concernent aussi bien l'habitation, les bureaux que l'immobilier de loisirs ou les activités industrielles. Recyclage, utilisation de matériaux écolabellisés, préservation des ressources et limitation de leur exploitation, gestion optimisée des déchets et réemploi, notamment, sont déployés au service de la multifonctionnalité, de la modularité et de la flexibilité des bâtiments. Ce modèle économique nécessite d'adapter les circuits de la construction, de la rénovation comme de l'immobilier neuf pour une mise en œuvre efficace et rentable. Mais ces transformations requièrent un changement des mentalités, appelant une meilleure formation des équipes opérationnelles aussi bien que le renouvellement des vues à long terme des dirigeants, ainsi que l'évolution des règles de droit, assurant la cohérence du droit de la concurrence, du droit des affaires et du droit de l'environnement.

De la même manière, la renaturation des villes est vouée à toucher les programmes résidentiels comme l'immobilier professionnel. L'agriculture urbaine, déclinée en potagers et jardins, s'approprie les toits des immeubles des logements, des restaurants, des hôtels, des structures médicales, qui se constituent ainsi en vecteurs de plaisirs, ►



CONCLUSION



“

Soleil, espace et arbres, je les ai reconnus comme les matériaux fondamentaux de l'urbanisme, porteurs des « joies essentielles ». L'affirmant aussi, je voulais remettre l'homme dans ses villes, au cœur même de son milieu naturel, de ses émotions fondamentales.

Le Corbusier (à la suite de son éloge de Central Park).

Extrait de *Quand les cathédrales étaient blanches. Voyage au pays des timides*, 1937, p. 82-83, Pion.

”

de sociabilités et de jeux à partager. Elle peut même représenter un argument marketing, c'est-à-dire un critère de sélection des promoteurs et un critère d'achat pour les ménages en quête d'un nouvel habitat. Phénomène de mode ou réel attrait pour un retour à la nature ? Cette sensibilité nouvelle à la nature en ville n'est pas seulement marquée par la croissance du nombre de labels – indispensables outils au service de l'engagement des promoteurs et des professionnels de l'immobilier – mais aussi par un regard apaisant et apaisé porté sur la préservation et le développement de la biodiversité. Elle se matérialise par des actions locales et par la progression des infrastructures vertes au bénéfice d'un réseau écosystémique de plus large ampleur. Un autre indice de cet intérêt grandissant pour la nature urbaine, et non des moindres, est la place que leur réservent les espaces en renouvellement que sont, entre autres, les dents creuses et les friches.

Enfin, la prise en compte des problématiques liées à la mobilité, à ses conséquences sur l'environnement et sur le confort de vie, s'insère légitimement dans les sujets de l'immobilier durable. Cette mobilité ne s'entend pas uniquement en termes de régulation de la circulation motorisée : c'est l'occasion de revenir sur le premier instrument de locomotion de l'homme que sont ses jambes, et d'étudier ses relations aux autres moyens de déplacement, dans une ville volontiers polycentrique où le piéton ne fréquente pas que « son » quartier d'habitation ou de travail. Certes, par la marche, nous reconnectons la nature à l'homme mais aussi, en quelque sorte, la nature de l'homme. Enfin, dans l'étude des systèmes urbains durables, il est un aspect qui ne doit pas être laissé de côté : celui du mal-logement, des copropriétés en ►

difficulté, y compris dans le secteur privé, pour lequel nous avons privilégié une analyse socio-économique chiffrée qui mériterait bien d'autres applications. Elle met en effet en lumière les gains monétarisés de l'attention portée au cadre de vie, à la santé et à l'environnement.

Les trois dimensions de l'immobilier et de la ville durables évoquées manifestent sans conteste que l'implication dans les mutations économiques, sociales et environnementales à l'œuvre n'est plus uniquement le fruit d'acteurs « attendus » que sont les architectes et les urbanistes. Il s'agit sans doute d'un des enseignements les plus optimistes de cette journée d'étude, qui prend le contre-pied d'une certaine ambiance angoissante face aux défis écologiques : associations à but lucratif ou non, entreprises (start-up comme groupes multimétiers), professions libérales, organismes, étudiants – dans un esprit parfois ludique mais non moins sérieux – universitaires, membres des collectivités, élus... jusqu'aux « simples » citoyens, tous jouent, à leur échelle, des rôles qui se complètent. Grâce à eux, la ville durable n'est pas une utopie, comme le prouvent les nombreux exemples illustrant la ville durable du quotidien cités dans le présent ouvrage.

Néanmoins, il est un pan que nous avons peu mentionné, qui toutefois concourt véritablement à façonner l'immobilier et les quartiers des métropoles en particulier : la finance, intrinsèquement liée à la question de la valeur. La reconnaissance, par les investisseurs institutionnels, du caractère potentiellement vert de ces dernières est assez jeune et ne fait pas encore l'unanimité. Or, dans la continuité de l'analyse d'Alexandrine Lapoutte sur la ville durable en tant que ville inclusive, vectrice d'utilité et de justice sociales, la ville intelligente ne devrait-elle pas se montrer parfaitement cohérente ? C'est en tout cas la position du Conseil européen des urbanistes, dans la version de 2003 de la *Nouvelle charte d'Athènes* :

La Nouvelle Charte et cette révision se focalisent sur les habitants et les utilisateurs de la ville et leurs besoins dans un monde en changement rapide. Elle propose une vision de **ville cohérente** qui pourra être atteinte par l'urbanisme et par les urbanistes en collaboration avec les autres professions. Elle propose aussi des nouveaux systèmes de gouvernance et des pistes pour permettre l'engagement des citoyens dans les processus de décision, utilisant les bénéfices des nouvelles formes de communication et les technologies de l'information.

(Sueur, 2011, p. 257)⁶ ► ◀

¹ Le Corbusier. (1957). *La charte d'Athènes. Les grands principes de l'urbanisme moderne*. Éditions de Minuit.

² Blanchon-Caillet, B. (2007). *Pratiques et compétences paysagistes dans les grands ensembles d'habitation, 1945-1975. Strates*, 13.

³ Par exemple : Bartoli, P. (2020). *Habiter les vacances. Architectures et urbanisme des Trente Glorieuses sur le littoral du Var*. Éditions Imbernon.

⁴ Legeay, C. (2020, 10 août). *Le Corbusier, des concepts avant-gardistes contre les épidémies. We demain*. Consulté le 04 octobre 2020.

⁵ Conseil des communes et régions d'Europe. (2004, 11 juin). *Conclusions de la conférence Aalborg+10 (9-11 Juin 2004) : 110 municipalités s'engagent en faveur du développement durable*. CCRE. Consulté le 20 octobre 2020.

⁶ Sueur, J.-B. (2011). *Rapport d'information : villes du futur, futur des villes : quel avenir pour les villes du monde ?* Tome III. Débats. Sénat.