

IMMOBILIER

Logement

Tertiaire

Tribune

NOVABUILD \ FRANCE

« Vers un aménagement du mieux »

Dans le cadre des réflexions menées au sein du CNR logement, Laurent Rossez, directeur général adjoint et associé de AIA Life Designers, livre un plaidoyer pour un habitat à l'avant-garde de la transition écologique. Résumé en trois points.



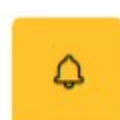
Réservé aux abonnés

par Laurent Rossez
(AIA Life Designers)

10 Mars 2023 \ 09h30

3 min. de lecture

Réagir →



Ajouter à Mon actualité



© AIA Life Designers

Laurent Rossez, ingénieur et directeur général adjoint associé de AIA Life Designers, administrateur de Novabuild et membre du Plan Bâtiment durable. Il participe au CNR logement.

SÉLECTIONNÉ POUR VOUS



Logement neuf : le gouvernement accorde ses violons

Logement : le promoteur REI Habitat nage à contre-courant

Logement neuf : Christophe Béchu met fin à la guerre des chiffres

Comment répondre à la crise multiforme du

logement tout en étant à l'avant-garde de la transition écologique, en visant bien entendu des réponses aux demandes insatisfaites en matière d'habitat au sens large ? C'est **une des questions qui se pose notamment dans le cadre du CNR logement**, lancé le 28 novembre 2022 par Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement. Dans ce cadre, il est intéressant de regarder la vaste question du logement, sans prétendre y apporter quelconque solution miracle, mais avec un œil neuf, en élargissement le prisme de vision et en tentant une **approche systémique** qui tienne compte des conclusions pertinentes issues des nombreux rapports sur le sujet. L'objet de cette tribune, **à découvrir en intégralité sur le site de Novabuild**, est de présenter trois éléments structurants dont je suis désormais convaincu.

Premièrement, satisfaire la demande en logements passe, certes par un **maintien d'un niveau de construction suffisant** pour absorber l'augmentation de la population et la mise au rebut d'unités bâties trop obsolètes, mais cela doit être **complété par une politique volontariste en faveur des parcours résidentiels**. Il est nécessaire d'établir d'abord un **diagnostic précis, territorialisé et indépendant des besoins réels en matière de logements, notamment neufs**, en tenant compte des potentiels des 4 milliards de mètres carrés d'unités bâties en France. Il faut ensuite **éviter la dérive qui rend le logement inaccessible financièrement**, notamment aux plus jeunes ou moins aisés d'entre nous. Pour cela, **le levier le plus efficace à notre portée est le coût du foncier**, puisque contrairement aux ressources humaines et matérielles directement impactées par l'inflation et leur finitude, celui-ci est devenu essentiellement spéculatif. Si les parcours se figent, tout s'écroule car jamais la construction neuve ne compensera.

Deuxièmement, si on souhaite **des logements à l'avant-garde de la transition écologique**, nous avons **besoin d'une sorte de « Global score »** pour faire la part des choses entre les opérations à promouvoir et celles à limiter autant que faire ce peut. Les débats stériles qui opposent les diverses natures de logements, ceux issus du neuf et ceux provenant du déjà là, sont dépassés. Pour juger de la pertinence des opérations de création de logements en gardant l'impérieux objectif de préservation du vivant, **il est nécessaire d'avoir une vision plus holistique des impacts afin qu'ils ne soient pas uniquement « focus carbone »**. Il est nécessaire, pour qualifier et distinguer entre elles les opérations plus ou moins favorables à l'environnement, d'utiliser un indice holistique qui prenne en compte **trois critères par mètre carré de logement délivré : les pollutions de l'air, de l'eau et du sol qui en sont issues, les ressources abiotiques nécessaires prélevées dans la nature et enfin les déchets qui en résultent**. On peut appeler l'indice de développement de l'habitat par mètre carré de logement produit (IDH/m²). Avec la maquette BIM et des fiches FDES numérisées en *open data*, la mise en place de cet indicateur est simple. **Ce n'est pas une nouvelle réglementation, juste un moyen de comparer entre eux les impacts** : de la construction neuve, de la réhabilitation des logements vétustes, du changement d'usages dans le parc existant, de la réutilisation des friches, ou encore des rehausses sur existant.

Troisièmement, même si cela est à contrecourant de la pensée générale qui invite à toujours plus de décentralisation, et compte tenu des dérèglements majeurs d'origine climatiques liés pour partie à l'aménagement et aux logements, **jamais dans l'histoire récente nous n'avons eu autant besoin d'un état stratège**. Car **il s'agit d'opérer une véritable « planification écologique spatiale et temporelle de l'aménagement »**. A savoir, analyser sur le **temps long** (à +50 ans), les forces et les faiblesses de chacun de nos territoires avec une maille fondatrice suffisamment précise pour être en mesure de détecter les zones géographiques qu'il est vital de renaturer et celles au contraire qu'il est urgent de raviver. L'analyse est complexe car holistique, mais sa mise en récit est simple. Elle peut donner tout son sens à une transformation comprise de tous, vers un aménagement favorisant des lieux et modes de vie choisis, durables et résilients.

Laurent Rossez est ingénieur et directeur général adjoint associé de AIA Life Designers, première agence française d'architecture et d'ingénierie intégrée (70 millions d'euros de chiffre d'affaires, 700 collaborateurs). Il est également administrateur du cluster de l'éco-construction dans les Pays de la Loire, Novabuild (après l'avoir présidé de 2011 à 2021), et membre du Plan Bâtiment durable, enfin, il participe au CNR logement (commission n°3).

La tribune intégrale de Laurent Rossez est disponible sur le site de Novabuild.

0 Commentaire

Réagir →

Partager



SUJETS ASSOCIÉS

Tribune

Novabuild

France

NEWSLETTER Le Moniteur Immo

Nos journalistes sélectionnent pour vous les articles essentiels de votre secteur.

Entrez votre email

Inscrivez-vous →

Votre email est traité par notre titre de presse qui selon le titre appartient à une des sociétés suivantes...