

Intervention, Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable

Colloque du CAH : « Vers un habitat vertueux »

Mercredi 5 octobre 2022

Associer l'habitat et la vertu, c'est-à-dire des valeurs morales, ne va pas de soi. Mais pour donner du sens à cette association d'idées, il faut parler des habitants, parce que les bâtiments ne portent pas par eux-mêmes des qualités morales. Les habitants des bâtiments en revanche peuvent en avoir et il faut en avoir à leur égard.

Et ce sont ces deux éléments, l'habitat et la vertu, que je vais tenter de mettre en résonance : parlons d'abord de la notion d'habitat (et je vous prends au mot en le traitant dans le sens ample qu'il a reçu au cours des interventions) et ensuite évoquons la vertu.

1-L'habitat : Traiter de l'habitat conduit à adopter un changement profond de nos approches d'hier lorsque, en parlant logement, nous nous limitons à considérer le besoin de toit, alors que les habitants attendent bien davantage. Il faut à cet égard rendre hommage au Club qui, depuis 30 ans, pèse pour qu'on parle moins logement et davantage habitat, c'est-à-dire qu'on inscrive le logement dans son espace de vie.

Alors j'ai pris quelques notes pendant les travaux et je veux les rassembler ici autour de quatre idées que je crois déceler dans le fait qu'en raisonnant habitat, on agit autrement.

La première idée s'est exprimée à plusieurs moments : il faut partir des besoins. Si on n'analyse pas les besoins des gens qu'on loge, des gens à qui on propose un habitat, il n'y aura pas d'habitat adapté au besoin.

Donc j'incite à ce que nous développons chaque fois que c'est possible une stratégie de la demande qui prenne la place des stratégies de l'offre d'hier. Il ne s'agit plus désormais d'offrir un logement stéréotypé pour loger un ménage et deux enfants. La situation qu'il nous faut traiter part des besoins et conduit évidemment à les rechercher, les qualifier et produire les logements différenciés qui conviennent.

Deuxième idée, à peine abordée tellement la rénovation a pris la place, c'est la façon d'aborder le couple rénovation-construction. Le club a fait le choix avec raison depuis longtemps de penser qu'il était très important d'améliorer l'existant. Vous connaissez le débat actuel : quelle place respective allouer à la construction et la rénovation ? Je crois qu'on ne doit pas fuir ce débat mais dire que le couple rénovation-construction participe de l'habitat que l'on recherche : une construction nouvelle dans le cadre d'un habitat rénové.

Troisième idée : la nécessaire adaptation du logement aux nouveaux usages pour permettre aux personnes d'habiter, spécialement en prenant en compte les transitions démographiques inquiétantes qui se profilent : on sait déjà combien il y aura entre 2035 et 2040 de personnes de plus de 85 ans et on voit la difficulté qu'il y aura à faire habiter cette population vieillissante. Les travaux de Luc Broussy, auxquels vous avez participé, conduisent l'Agence nationale de l'habitat à revenir à fond sur le sujet de l'adaptation dont elle avait été distraite par d'autres injonctions publiques autour de la rénovation énergétique. Il est nécessaire, urgent, que l'adaptation complète la rénovation. L'adaptation du

logement traduit un besoin vital de l'occupant et nous ferons en sorte qu'à l'occasion de l'adaptation de son logement, on embarque la performance énergétique, donc la rénovation du logement : je crois que ce couple est puissant.

Et puis enfin, quatrième idée, raisonner habitat, c'est ouvrir la maille d'intervention et vous l'avez dit en évoquant les territoires, les élus locaux ; c'est en somme, arrêter de raisonner logement ou bâtiment collectif, mais raisonner lieu d'habitat c'est-à-dire l'espace dans lequel se trouvent les logements et les locaux d'activités, que ce soit le quartier, l'îlot, le lotissement, la centralité, peu importe. C'est cette maille-là sur laquelle il faut travailler et l'Agence nationale de l'habitat en a une pratique éprouvée : celle des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (les Opah) ; parce qu'elles assurent unité de lieu, de temps et d'action, elles ont montré leur succès de façon indéniable au cours des années passées.

Voilà ce que vous portez en raisonnant : habitat, un mot fort qui est votre marque de fabrique.

2-Maintenant, il faut bien évoquer le mot : vertueux et donc relever des vertus qui doivent caractériser cet habitat ; je vais le faire à travers un fil rouge qui doit guider l'action : prendre soin des habitants dans leur habitat, ce qui recouvre des réalités que vous avez exprimées et que je rassemble ici.

Première vertu : conforter les habitants dans leur habitat en leur assurant une mixité des usages. Tout cela c'est des mots qui parle à nous tous et ce doit être une vertu à mettre en œuvre, confortons les habitants.

La deuxième vertu à porter, c'est celle de l'accueil : pas d'habitat s'il n'y a pas de diversité sociale d'occupation des lieux, et nous devons retrouver dans les espaces urbains cette mixité sociale qui a fait la ville autrefois et qu'on a négligemment laisser filer en logeant les pauvres en dehors de la ville. Vous connaissez la mise en garde que François Miron avait faite à Henri IV lorsqu'il avait imaginé de loger les ouvriers ailleurs ; Il faut réussir à refaire vivre ensemble des personnes qui ont des parcours de vie, des niveaux de ressources, des histoires personnelles différentes : c'est la richesse de la ville et c'est la seule façon de prendre soin des fragilités de notre société.

Troisième vertu : protégeons l'habitant dans son habitat : et notamment, protéger le locataire pour qu'il soit assuré dans son logement et protéger le bailleur pour qu'il ait la rémunération de son investissement. Ce double mouvement, qui conduit à traiter le bailleur sur le terrain économique et le locataire sur le terrain juridique, pourrait refaire de la location, quelque chose de désirable, et pas simplement un état que l'on choisit par défaut. Et puis, protéger, c'est aussi permettre aux personnes de vieillir dans leur lieu d'habitat où elles ont envie de demeurer, de ne pas avoir la désorientation et l'accélération du vieillissement qui se produit lorsqu'on déménage trop âgé. C'est un immense défi qui nous est proposé à tous.

Enfin la dernière vertu que je retiens, c'est sécuriser. Comme chacun de nous, je suis frappé par la fragilité de notre société et les inquiétudes qui la traverse ; nous avons cependant des moyens de sécuriser l'habitant, notamment dans les actions qu'on lui propose de rénovation énergétique de son bien ou d'adaptation de son logement à son vieillissement. Mais la vraie sécurité suppose de lui garantir la performance des actions qu'on lui propose. En somme changeons d'optique : il ne s'agit plus de vendre des travaux ou des services à des gens qui n'y comprennent, il s'agit de leur vendre un résultat c'est-à-dire une performance qui correspond à leurs besoins et de la garantir. Et les travaux et les services ne sont qu'un des moyens pour assurer cette performance.

Au Club de continuer durant ses trente prochaines années de proposer des solutions simples afin de recréer l'habitat vertueux que nous appelons tous de nos vœux !