

# Académie Méditerranéenne Interdisciplinaire des Connaissances



## Quel habitat pour nos enfants ? Essai de prospective

Par Louis Trabut, architecte DPLG - Géographe



Nice

# QUEL HABITAT POUR NOS ENFANTS ? ESSAI DE PROSPECTIVE

Par Louis Trabut, architecte DPLG - Géographe. 30 octobre 2012

**Depuis près de 25 ans, j'exerce des fonctions qui m'ont amené à avoir un regard attentif et opérationnel sur le logement et, plus généralement, l'habitat.**

Depuis près de 25 ans, j'exerce des fonctions qui m'ont amené à avoir un regard attentif et opérationnel sur le logement et, plus généralement, l'habitat. Mon point de vue a toujours été celui d'un généraliste, à la double culture initiale, la culture technique (je suis architecte et la grande famille du bâtiment reste la mienne) et la culture des sciences humaines (je suis géographe et ai toujours été passionné par les aspects sociaux de l'action sur le cadre de vie).

C'est ce regard complexe, d'abord celui d'un praticien et, veuillez m'en excuser à l'avance, non d'un universitaire que je veux partager avec vous aujourd'hui.

## INTRODUCTION

Il y a en France aujourd'hui, pour 65 millions d'habitants environ 33 millions de logements, dont près de 28 millions de résidences principales occupées.

Dans une génération, vers 2050, la France devrait compter environ 70 millions d'habitants. Dans quels logements habiteront-ils, dans quel habitat vivront-ils ?

Au-delà des soubresauts de la conjoncture, de la succession des « bulles » immobilières, des décisions politiques à court terme et des dispositifs plus ou moins éphémères en résultant, quelles tendances profondes nous faut-il analyser pour anticiper les inévitables mutations dans ce domaine ?

Quelles thématiques privilégier :

Les progrès scientifiques et techniques ?

L'environnement financier et réglementaire ?

Les évolutions, politiques, sociales, culturelles, voire anthropologiques ?

Et, pour entamer notre réflexion, en quoi cette analyse prospective sur le logement est-elle importante, voire essentielle ?



## L'HABITAT : UN VECTEUR D'ANALYSE ET DE PROSPECTIVE PRIVILEGIE ...

L'homme s'est sédentarisé, à l'occasion de la révolution néolithique, il y a environ 6 000 ans sous nos latitudes.

Et depuis six millénaires, le logement et, plus largement, l'habitat a toujours représenté un investissement matériel, culturel, social et psychologique important, voire le plus lourd.

Pour connaître une civilisation, ses valeurs et ses ressorts profonds, l'analyse de cet artefact a été souvent privilégiée, et pas seulement parce qu'il laisse les traces parmi les plus pérennes et donc les plus faciles à observer...

De même, dans la projection vers l'avenir, l'évocation de l'habitat futur est-il un vecteur exceptionnel. Il y a fort à parier en effet, que le logement de nos descendants, dans une génération, vers 2050, donc, ait beaucoup à voir avec la société de cette époque. Seules les tendances profondes et de long terme laissent une trace dans le logement...

### ... DU FAIT DE SON INERTIE

Le logement nous apprend beaucoup sur la longue durée, les constantes d'une civilisation. Cela est dû, en partie, à l'extraordinaire inertie matérielle et culturelle de ce bien.

Inertie matérielle : sauf cataclysme, 70 % des logements de 2050 existent déjà. Et parmi les 30 % non encore construits, au moins 5 % ont déjà été conçus, et sur des principes éprouvés pour la très grande majorité.

Pour les trois quarts, donc, nous allons parler d'un futur qui existe déjà...

Inertie culturelle également. Sans même parler de mode vestimentaire, pour laquelle l'obsolescence se compte en mois. Parmi nous, à part quelques collectionneurs, qui achèterait une voiture aux lignes datant de 1920, voire de 1970 ?

Les modèles les plus courants de pavillons individuels et certains immeubles de logements font référence à une esthétique vieille d'au moins 150 ans, si ce n'est plus, et rencontrent encore une très large adhésion.



ZAC du Plessis-Robinson – Spoerry Architecte (2006)

Inertie sociale, voire anthropologique.

Si l'adéquation un logement = un ménage n'est pas une constante dans le temps ou l'espace (« grandes maisons » collectives du néolithique européen, ou des civilisations d'Océanie), il s'agit chez nous d'une vérité anthropologique majoritaire depuis des centaines d'années et, depuis au moins 150 ans, quasi hégémonique.

Alors même que la notion de famille est bouleversée par des évolutions sociales et législatives, celle de ménage (ensemble de personnes habitant le même logement) reste très stable.

On pourrait dire qu'au-delà des révolutions sociales et culturelles, la nécessité de l'habitat amène à une permanence de certains comportements sociaux : la notion de chez-soi reste très stable, la symbolique de la cohabitation remplace celle du mariage dans l'engagement conjugal.

## L'INNOVATION TECHNIQUE

Il est deux grands domaines de l'innovation technique dans le bâtiment en général et le logement en particulier : la construction et les interfaces logement/utilisateurs.

Il ne s'agit pas de prétendre que l'innovation technique n'existe pas dans la construction, et plus spécifiquement, dans celle des logements et de leur environnement : ascenseurs, béton armé, métal, matériaux isolants, systèmes de production de l'énergie, gestion des fluides, organisation industrielle des chantiers (préfabrication, management, CAO).



Musée Guggenheim – Bilbao – Franck GEHRY (1997)

Par le passé, des avancées techniques ont abouti à une évolution réelle du mode d'habiter.

Nous en approfondirons deux, pour tenter ensuite de repérer, parmi les innovations récentes ou à venir, celles qui pourraient avoir la même influence dans l'avenir :

Le premier immeuble doté d'un ascenseur date de 1859, mais il faut attendre 1924 pour voir le premier modèle automatique (sans liftier) qui assure sa démocratisation. Ces avancées techniques permettent, non seulement la construction d'immeubles d'habitation de grande hauteur, mais, indirectement, aboutissent à une ségrégation sociale (en lien avec le développement des transports urbains), tous les étages d'un même immeuble devenant également accessibles.

Nous verrons plus loin que nous n'en avons sans doute pas fini avec les bouleversements sociaux liés à cette invention en apparence relativement mineure...

L'industrialisation et la préfabrication dans le domaine de la construction et, plus spécialement de la construction des logements ont eu des conséquences essentielles dans la constitution du parc immobilier français de ces 50 dernières années.

Dans l'après-guerre, les besoins liés aux destructions du conflit mondial et au baby-boom ont abouti, en France à la construction de millions de logements collectifs, sous forme de « grands ensembles » dont nous subissons encore les conséquences sociales. Les mêmes causes n'ont pas produit les mêmes effets dans des pays comme l'Italie, l'Allemagne ou la Grande Bretagne.

Il a fallu, chez nous, la conjonction d'une planification centralisée en matière foncière et la constitution (et donc le lobbying) de grandes entreprises de bâtiment (Bouygues) misant sur l'industrialisation, la préfabrication lourde et la standardisation pour aboutir à ce paysage original en Europe (mais qui existe également dans les pays de l'Est).

Si nous nous tournons maintenant vers l'avenir, quelles innovations technologiques semblent porteuses d'autant de conséquences dans les caractéristiques de l'habitat de 2050 ?

Evacuons rapidement certains gadgets à l'utilité somme toute marginale de la domotique (les papiers peints qui soignent, le frigo qui fait les courses) pour rechercher les vraies innovations, qui vont changer le mode d'habiter.

### **Structures**

Aujourd'hui, et dans les prochaines années, de multiples innovations se proposent et se proposeront, à commencer par les matériaux de structure. Certaines sont très relatives mais représentent néanmoins une évolution significative (bois, terre, bétons isolants,...). D'autres sont plus innovantes, mais resteront très probablement marginales (paille pressée, ...).

Plus généralement, la part de la « recherche procédé » dans ce domaine prendra de plus en plus d'importance aux dépens de la « recherche valeur d'usage ». Il s'agira, en fait d'obtenir les mêmes résultats (ou à peu près) en respectant des normes environnementales et d'accessibilité ou des contraintes financières de plus en plus fortes ; le prix au m<sup>2</sup> d'un logement social augmente beaucoup plus vite que l'inflation.

Il y a donc fort à parier qu'en 2050, la majorité des logements seront construits avec des produits forts proches, à l'usage (si ce n'est à la mise en œuvre), des bétons et parpaings actuels.

### **Performances énergétiques**

L'accent est mis, ces dernières années sur cette thématique, au point qu'elle en occulte presque toutes les autres. Pourtant, certaines des performances annoncées sont, en grande partie, en trompe-l'œil. Le calcul théorique simplifie beaucoup la configuration réelle des lieux, la qualité de la mise en œuvre influe également sur la performance finale. Dans un chantier important, avec une cascade de sous-traitants, la qualité finale est parfois... hétérogène.

Enfin, et c'est peut-être le plus important : le mode d'habiter. Entre un ménage qui gèrera rationnellement les « apports calorifiques gratuits » et respectera les températures recommandées et un autre qui occultera les ventilations et surchauffera son logement, il peut y avoir une différence du simple au triple !

Par ailleurs, la plupart des calculs théoriques prennent comme base une température dans les pièces de vie de 19° (et 16° dans les chambres !). En fait, une étude très importante réalisée dans un quartier populaire, à la Villeneuve, près de Grenoble, a mesuré une moyenne de plus de 21 ! Soit une différence de consommation de près de 20%.

Enfin, à l'échelle nationale, il a été constaté que les Français sont 4 à 5 fois plus « thermosensibles » que les Allemands ou les Britanniques ! C'est-à-dire qu'une baisse de la température extérieure identique provoque une augmentation de la consommation 4 à 5 fois plus importante en France...

Certes, il existe des modes de chauffage innovants (pompes à chaleur, puits canadiens, solaire passif,...), mais là encore, ils ne révolutionneront pas le mode d'habiter et, là encore les usages ont une influence énorme sur leur efficacité.

Les très importants progrès réalisés ces dernières années en matière de contrôle des consommations (énergie et fluides) sont certainement un des aspects les plus novateurs et le plus susceptibles de modifier le mode d'habiter. Il s'agit pour chaque ménage de pouvoir contrôler (par exemple sur sa télévision), en temps quasi-réel sa consommation et de pouvoir la comparer à la moyenne des ménages voisins.

L'ensemble de ces dispositifs permettra d'atténuer le choc énergétique à venir, mais ne bouleversera ni la structure des logements, ni le mode d'habiter.

## **L'INNOVATION FINANCIERE, JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE**

Un investissement lourd, mais plus ou moins

Le logement est l'investissement le plus lourd qui puisse être fait par un ménage. Aujourd'hui, un logement moyen représente 11 années de salaire moyen (26 % de 42 ans...) ; cette donnée a beaucoup évolué, mais là encore la variabilité régionale est importante. A Paris, il faudrait plus de 31 années de salaire moyen pour acheter un logement moyen, dans Limousin moins de 7 ans....

Les conditions d'accès au crédit sont donc essentielles pour anticiper certaines données de base du logement de l'avenir : propriétaire ou locataire ?

La durée moyenne d'un crédit immobilier, après avoir régulièrement augmenté jusqu'en 2008 (près de 19 ans à l'époque, contre moins de 14 en 2001) diminue depuis, pour atteindre à peine 17 ans en 2012.

On voit que, dans ce domaine, il est très difficile d'anticiper les conditions de l'accès au crédit à quelques années, à fortiori à une génération...

Comment rendre l'accession ... plus accessible ?

La plupart des dispositifs visant à faciliter l'accession au plus grand nombre se sont révélés plus ou moins décevants, (maisons Borloo à 100 000 €, achat par les locataires de logements sociaux, dispositifs de Robien, PTZ, ...).

L'autopromotion (qui permet des baisses de coût de l'ordre de 20%) commence à être significative dans certains pays étrangers : en Allemagne, 150 projets pour la seule ville de Fribourg, jusqu'à 15% du foncier réservé à de telles opérations, mais reste balbutiante en France : quelques centaines de projets représentant quelques milliers de logements.

Un certain développement peut être envisagé, avec la hausse du niveau moyen d'information concernant ces questions et, là encore la crise économique est un accélérateur quant aux mutations.

L'auto-construction était la norme il y a 200 ans. Depuis un siècle elle est très marginale et le restera sans doute, malgré certaines initiatives liées au mouvement écologique et à la crise économique.

Des dispositifs innovants vont également se développer pour résoudre les contradictions telles que : il faut construire plus de logements sociaux, mais éviter les ghettos. Ainsi, l'Usufruit Locatif Social



permet-il de voir se succéder sur un même bâtiment, du logement social pendant 15 ans, puis du logement privé.

Comment libérer du foncier ?

Tout cela reste peu significatif, le plus important réside dans la libération de foncier, pour lutter contre la pénurie de logements neufs, tout en évitant l'étalement urbain.

Il faut sécuriser les autorisations administratives. La judiciarisation de notre société, couplée au phénomène « NIMBY » (Not In My Back Yard : pas dans ma cour, syndrome consistant à refuser de voir s'implanter à proximité de chez soi des équipements ou des logements que l'on reconnaît par ailleurs être indispensables) ont eu pour conséquence la multiplication des recours contre les documents d'urbanisme, à commencer par les permis de construire. Seule une lutte vigoureuse contre les recours abusifs, voire « mafieux » permettra de sécuriser les projets immobiliers.

Il faut inverser le principe de taxation des plus-values. Pour libérer du foncier, il faudrait taxer plus lourdement les plus-values réalisées après un certain nombre d'années et, au contraire, favoriser les plus-values à court terme, afin de favoriser des mutations rapides.

Il faut continuer à taxer, dans certaines conditions, les logements vides. La Taxe sur les Logements Vides concerne les plus grandes agglomérations françaises, elle existe depuis près de 15 ans et a été relativement efficace, mais il faut rappeler qu'à peine 7 % des logements sont actuellement vacants, dont une bonne proportion dans des secteurs où le marché est très détendu.

## **INNOVATION ARCHITECTURALE ET URBAINE**

La fin des idéologies « totalisantes » ?

Tout à l'heure, nous avons évoqué le rôle des techniques de construction industrialisées et du centralisme administratif pour expliquer le phénomène des grands ensembles.

Mais à ces facteurs techniques et administratifs, il faut en ajouter un dernier, essentiel, le facteur culturel, intellectuel, on irait jusqu'à dire idéologique. Toutes les avancées indéniables des logements

conçus dans les années 50 à 70, ainsi que toutes les dérives sociales qui ont suivi étaient sans doute contenues dans les principes imaginés dès les années 20, dans ce qui s'est appelé le Mouvement Moderne.

Je ne rappellerai pas ici tous les principes de ce Mouvement, résumés dans son manifeste, la Charte d'Athènes (1933, éditée en 1941) : libération des espaces au sol par l'édification de tours, séparation des flux et des fonctions...



Plan Voisin – pour Paris – Le Corbusier (1925)

Ce qui m'importe aujourd'hui, dans une optique prospective, c'est de constater, qu'en France au moins, et plus largement en Europe occidentale, de telles visions « totalisantes » ont durablement traumatisé l'ensemble des acteurs.

Il est donc très peu probable que, dans les prochaines années, des corpus idéologiques, au du moins se présentant comme tels, apparaissent crédibles dans ce domaine.

Toutefois, la pression idéologique et esthétique est en train d'être remplacée, et sans doute durablement, par tout un réseau de contraintes normatives et réglementaires, concernant les aspects environnementaux et sociétaux.

Ils risquent d'aboutir à une uniformisation de la production moins spectaculaire, mais tout aussi efficace.

En attendant, du point de vue esthétique, un certain désarroi se fait jour parmi les concepteurs...



114 logements sociaux à Champigny sur Marne, Paris-Habitat – Edouard François Architecte - 2012

La densification, comment ?

Parmi les quelques principes généraux, à défaut de corpus idéologique totalisant, on note toutefois l'omniprésence de préoccupations environnementales. En particulier, le souci d'éviter une trop grande consommation d'espace est très présent. On en arrive donc à penser une densification qui, dans des secteurs de centre d'agglomération déjà bien encombrés ne pourrait que se traduire par la construction d'immeubles d'habitation de grande hauteur.



Stefano Boeri – Milan (livraison 2014)



Ces solutions sont spectaculaires, coûteuses, incertaines techniquement, mais sont des outils de communication, presque de marketing, sans doute utiles pour faire accepter le concept de densification qui rencontre actuellement une forte opposition au niveau local, en particulier dans les quartiers résidentiels....

Mais la plupart des projets seront plus modestes et plus sûrs techniquement, qu'il s'agisse de surélévations, qui non seulement permettent une densification, mais de plus peuvent résoudre certains problèmes liés à la mixité sociale et au vieillissement. Ainsi ce projet à Poitiers, alliant densification, adaptation au vieillissement (faisabilité financière des ascenseurs, toujours eux) et diversification sociale (logements plus chers dans la surélévation).



Poitiers – SIPEA – SCAU Architectes (livraison 2015)

Il faut enfin se souvenir que 50 % de l'urbanisation est le fait de personnes physiques, individuelles ; les solutions seront encore plus modestes et encore plus simples, ce qui est un gage de réussite.

Dans le tissu pavillonnaire (le logement individuel est préféré par 80 % des Français) : la densification sera rendue possible par de petites décisions administratives, à l'échelon local (garages habitables, découpage de terrains, surélévations, etc.).

Avec ces deux derniers exemples, nous avons abordé les thématiques les plus importantes pour qui veut appréhender le logement des prochaines décennies : les évolutions sociétales.

C'est donc par elles que nous allons achever (ou presque) notre tour d'horizon des facteurs d'évolution de l'habitat.



*Découpage de terrain dans un lotissement*

## **L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE, SOCIAL ET CULTUREL : LE FACTEUR DECISIF D'EVOLUTION**

Le vieillissement.

Le vieillissement de la population française est inéluctable.

Aujourd'hui 23 % des Français ont plus de 60 ans, 9 %, plus de 75 ans. En 2050, ces proportions seront, respectivement, de 32 % et 16 %. Pour cette dernière tranche d'âge, cela représentera environ 11 millions de personnes, le double de 2010. Elles auront besoin d'environ 8 millions de logements.



Aujourd'hui, la grande majorité des « seniors » habite dans des logements qui ne sont pas particulièrement adaptés aux caractéristiques des personnes âgées.

Cette inadaptation est parfois irrémédiable (logement en étage, sans ascenseur, par exemple, pour une personne ne se déplaçant plus), mais le plus souvent la solution réside dans des dispositifs simples et (relativement) peu coûteux faisant appel à des aménagements basiques (systèmes d'alerte, barres de maintien, ...) ou à des services (portages de repas, ...).

Pour une adaptation plus ambitieuse, on peut différencier au moins deux grandes philosophies : l'intergénérationnel et l'habitat spécifique.

Le concept d'habitat intergénérationnel part du principe de base suivant lequel la meilleure façon de maintenir des personnes âgées dans un logement autonome est de les intégrer, par un habitat adapté, au reste de la population.

Il peut s'agir de dispositifs associatifs favorisant, dans leurs logements devenus trop grands, la cohabitation des personnes âgées avec des étudiants en échange d'une présence et/ou de services. A l'inverse (et plus rarement), on peut imaginer l'hébergement par une famille d'une personne âgée isolée.

Des lotissements intergénérationnels se créent un peu partout (souvent dans des villes moyennes et petites ou leur banlieue, pour des raisons de coût du foncier) : il s'agit de faire voisiner des logements adaptés aux personnes âgées avec des logements pour familles avec enfant(s), autour d'équipements communs (salles de loisir, buanderie, ...). Par ailleurs on voit apparaître la réalisation conjointe de foyers pour personnes âgées avec des garderies ou des écoles élémentaires.

A cette logique de mixité s'oppose parfois une logique de spécialisation, à diverses échelles, par exemple des résidences réservées aux personnes âgées, avec leurs services dédiés (assistance, animation, ...) Le concept se développe lentement en France, avec moins de 20 000 logements en 2012, alors qu'il explose aux USA, avec des réalisations d'une tout autre échelle, pouvant aller jusqu'à des unincorporated cities (villes « privées » ne dépendant d'aucune municipalité) de plusieurs dizaines de milliers d'habitants, réservées aux seniors sur le modèle de Sun City en Arizona.

La recomposition de la cellule familiale :

La baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages est inéluctable : cela est dû à la conjonction de plusieurs phénomènes :

- ▀ La hausse continue de l'âge des parents à la première naissance, actuellement plus de 30 ans pour la mère ; les ménages restent seuls ou à deux plus longtemps avant de passer à trois,
- ▀ Le vieillissement, encore lui (les couples vivent longtemps après le départ des enfants, de même que le veuf ou surtout la veuve vit plus longtemps seul) ;
- ▀ Les familles recomposées sont de plus en plus nombreuses : 1 divorce pour 2 mariages, aboutissant à des cellules familiales plus nombreuses mais plus petites : un couple avec un enfant qui divorce transforme un ménage de 3 personnes soit en deux ménages de deux (moyenne de 2,0), soit en un ménage de deux et un ménage de un (moyenne 1,5).

Pour loger ses quelques 70 millions d'habitants en 2050, la France devra compter 30 % de logements supplémentaires, soit 8 millions de plus. Sur ces 8 millions, 4 seront rendus nécessaires par la baisse de la taille des ménages.

En effet, la taille moyenne des ménages tend à baisser en France depuis des décennies ; actuellement d'environ 2,25 personnes, il pourrait descendre sous les 2 personnes en 2050.

Cette baisse de la taille moyenne des ménages aura pour tendance une plus grande difficulté à se loger pour les familles « nombreuses », la typologie moyenne passant du T4 au T3.

Tensions sociales et ghettos sociaux et ethniques.

L'Europe, la France est une vieille terre de civilisation urbaine. Les polarisations y sont anciennes, parfois millénaires (Marseille, Lyon, Paris), toujours séculaires. De ce fait le foncier est rare, le zonage social et fonctionnel de plus en plus prégnant.

Quand j'achète une maison à 500 000 € dans un lotissement, j'achète évidemment un produit d'une certaine qualité, mais surtout un voisinage composé de ménages ayant acheté le même bien au même prix.

Depuis une quarantaine d'année, d'abord silencieusement, puis de façon plus médiatisée, une ségrégation sociale est en marche. Elle n'est en général appréhendée aujourd'hui et depuis une vingtaine d'années que par ses conséquences les moins volontaires et les plus préoccupantes : les quartiers populaires en difficulté.

Mais ces derniers n'existent que parce qu'ils sont le dernier cercle de résidence des populations reléguées ailleurs.

Le début de la relégation spatiale est à l'œuvre dans les hyper-centres des grandes agglomérations françaises, dont Paris et certaines communes de sa banlieue, mais également des secteurs comme Annecy ou quelques communes de la Côte d'Azur où la classe moyenne (et moyenne supérieure à Paris) ne peut plus se loger dans des conditions normales.

Par un effet en cascade, essentiellement économique, souvent renforcé par des discriminations « ethniques », les classes moyennes investissent (« boboisent » diront certains) d'anciens quartiers populaires, « chassant » ces classes populaires plus loin des centres d'agglomération (voir l'étalement urbain) et donc, dans ces quartiers stigmatisés.

Rien ne permet de penser que cette relégation, décrite depuis plus de 20 ans va sensiblement se réduire à court terme. L'effet social, sur la mixité du même nom, de dispositifs ambitieux comme le Renouvellement urbain (320 000 logements détruits ou restructurés, 130 000 logements construits depuis 2003) est décevant, même si l'image et le confort de beaucoup de ces quartiers ont énormément progressé.

### **L'étalement urbain**

L'étalement urbain, c'est-à-dire le fait que les ménages aillent chercher de plus en plus loin des centres de vie économique, sociale et culturelle des logements, en particulier individuels abordables montre de plus en plus ses dangers :

- ▶ Augmentation de la consommation d'énergie pour les transports. Avec la hausse de l'énergie, une des rares certitudes dans les années à venir, les distances risquent de devenir rédhibitoires pour les plus modestes des accédants qui sont justement ceux qui ont tendance à être chassés vers les périphéries,
- ▶ Augmentation des frais d'infrastructure et de gestion urbaine et sociale. Collecter les ordures ménagères, distribuer et assainir l'eau, porter des repas à domicile coûte beaucoup plus cher par logement dans un tissu pavillonnaire peu dense qu'en centre-ville ;
- ▶ Délitement du lien social. Epuisés par des journées de travail à rallonge, les adultes, et en particulier les parents sont peu disponibles pour s'investir dans la vie sociale de leur communauté, d'autant plus que les communes, souvent de petite taille, n'offrent pas beaucoup d'équipements culturels et sociaux...
- ▶ Enfin, et heureusement, on commence à assister à la prise de conscience de la valeur des terres agricoles (car nous avons une autre certitude, celle de l'augmentation des prix des produits agricoles). On peut espérer que, dans les toutes prochaines années cette prise de conscience intellectuelle aura enfin des conséquences sur le terrain, sachant qu'actuellement, chaque année, 60 000 hectares de terres agricoles sont artificialisés par l'urbanisation (dont 51 % pour les logements individuels, 37 fois plus que pour les logements collectifs).

On peut faire le pari qu'un énième choc énergétique sonnera le glas de cette tendance en tant qu'alternative crédible à la densification, à moins que la voiture électrique ne réalise un vrai saut qualitatif, ou qu'une politique intelligente et TRES volontariste n'impulse la création de petits centres urbains plus autonomes...

L'analyse de cette tendance est d'ailleurs confortée par certains indices liés à la thématique des déplacements.

De plus en plus de couples parisiens (mais cette tendance apparaît également dans les hyper centres d'autres grandes villes de France) n'ont pas de voiture ; évolution plus significative encore, même si elle reste très minoritaire, on a constaté une baisse du nombre de jeunes américains ayant leur permis de conduire.

D'ores et déjà certaines grandes enseignes d'hypermarchés anticipent une baisse de fréquentation des centres commerciaux trop périphériques.

### **S'IL FALLAIT SE RISQUER A UNE SYNTHÈSE PROSPECTIVE**

On tablerait sur une évolution à peu près certaine :

Des logements qui ressembleront beaucoup, dans leur mode de construction et d'usage à ceux que nous connaissons aujourd'hui, malgré des progrès évidents, en moyenne, en matière d'impact sur l'environnement, d'efficacité énergétique et d'adaptation à une population vieillissante.

Mais, à partir de ce « tronc commun » on peut imaginer deux scénarii :

Soit une politique très volontariste de libération du foncier dans les centres de vie (centres villes essentiellement), aboutissant, surtout par des initiatives privées, variées et modestes à une densification de l'habitat et donc, par voie de conséquence, à une « certaine » mixité sociale, liée à une baisse de la tension du marché du logement.

Soit la poursuite des tendances actuelles avec :

- La transformation de nombreux hyper-centre, à commencer par celui de Paris en des ghettos pour une classe supérieure mondialisée,
- une relégation des classes populaires, de plus en plus en difficulté vis-à-vis de l'accès au logement, dans des quartiers caractérisés par une violence abondamment médiatisée et un communautarisme au cœur des agglomérations,
- une autre relégation, silencieuse celle-là, de populations très comparables, mais « atomisées » aux franges urbaines de ces mêmes agglomérations.