

CHRONOTOPIE : aménager LA VILLE AVEC LE TEMPS

SYNTHÈSE DE LA CONFÉRENCE

15 OCTOBRE 2024



LES
CONFÉRENCES
DU **TEMPS**



Avec Christine Leconte, conseillère du Conseil national de l'Ordre des architectes et Sylvain Grisot, urbaniste et chercheur

Crédits photos : Elisabeth Lein

Partageons la ville !

Au carrefour de l'aménagement urbain et des enjeux temporels, la chronotopie invite à repenser la fabrique de la ville en se basant sur des principes de sobriété (des matériaux, des mètres carrés, financière) et de partage (des bâtiments, des espaces publics... et du temps). Christine Leconte et Sylvain Grisot nous en livrent les grandes clés.

La « ville facile » : une impasse écologique, sociale, spatiale et temporelle

Sylvain Grisot : On a industrialisé des processus de production de la ville depuis une cinquantaine d'années. C'est irrespectueux des ressources financières, foncières, matérielles. Il y a une appétence pour les constructions neuves car c'est plus facile que de travailler l'existant. Cela nous met dans le mur. En 10 ans, on est passé de 2 à 3 millions de logements vacants en France, et on va bientôt « fêter » les 5 millions de m² de bureaux vides en Île-de-France.

Christine Leconte : On nous parle beaucoup d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre, de décarboner, mais la question est aussi de s'adapter et changer nos modes de faire. On est dans une pente qui nous amènera à quatre fois plus de climatiseurs en 2050 qu'aujourd'hui, alors que la climatisation participe aux émissions de gaz à effet de serre. On est comme un hamster dans sa roue.

Sylvain Grisot : La fabrique de la ville demande un changement de philosophie. On a beaucoup d'inconnues, la première étant notre capacité à décarboner nos modes de vie. Environ 50 % du budget carbone moyen d'un Français est associé à la construction, au fonctionnement de la ville et des bâtiments, et aux mobilités du quotidien qui sont dictées par la forme de la ville. L'étalement urbain, l'extension des infrastructures, impactent en premier lieu la biodiversité, et le BTP est le premier consommateur de ressources. La ville et sa fabrique sont donc au cœur des enjeux. La bonne nouvelle pour nous, faiseurs de villes, c'est que l'on a tous les leviers en mains.

Le temps du renoncement créatif

Christine Leconte : La question des ressources renvoie à la notion de gaspillage. On a besoin de millions de tonnes de sable si l'on veut encore construire des villes. Donc, le béton déjà existant est une ressource. Il faut éviter de démolir, et ménager le territoire plutôt que l'aménager. Le foncier, c'est d'abord un sol, c'est-à-dire une terre, l'eau qui est stockée dedans, et le plus grand des puits de carbone. Cette ressource est l'une des premières que l'on devrait protéger. Par ailleurs, avec le vieillissement de la population, 70 % des maisons individuelles sont sous-peuplées. Si l'on continue à en construire alors que l'on aura besoin de plus en plus d'espaces et de services mutualisés, la ville ne permettra plus d'accueillir nos aînés, et nous, de manière correcte. Il faut anticiper cela et réinverser les modes de pensée. Ça requestionne tous les métiers de la ville, mais aussi les élus et les habitants.

Sylvain Grisot : La ville facile repose sur la monoculture automobile, qui a dessiné nos territoires. Il y a toujours une route et une voiture pour aller d'un point A à un point B. La voiture permet l'étalement urbain, l'étalement urbain génère la voiture.

Christine Leconte : Une voiture individuelle est 80 % du temps à l'arrêt mais occupe 12 m² de surface imperméabilisée au sol. Elle squatte nos espaces publics et collectifs, mais aussi nos maisons : les modèles de pavillons actuels ont deux places de parking dans la façade. On a accepté cela, et on est tous collectivement responsables. Mais ce que l'on a déjà peut devenir matière à faire quelque chose d'enthousiasmant. Les renoncements peuvent devenir des supports à la création et au retour à une société plus collective dans son approche des modes de vie.



« Quand on a un besoin, cherchons d'abord la réponse dans les bâtiments qui existent déjà. Ne peut-on pas en intensifier les usages ? »

Sylvain Grisot

Le temps de la réparation

Sylvain Grisot : 80% de la ville de 2050 est déjà construite, mais on se préoccupe davantage des 20% qui restent à construire en se focalisant sur la question des normes, qui est fondamentale, mais secondaire face à la nécessité d'adapter les 80% déjà construits à un climat qui change. C'est un enjeu immense, qui pose aussi la question des besoins de vie collective. Il est plus facile de construire une école neuve dans la périphérie que de demander à un instituteur de partager sa salle de classe. La logique « un mètre carré, un usage » nous met dans le mur.

Christine Leconte : Nos bâtiments peuvent revivre. Aujourd'hui, plus de 83% des architectes font régulièrement de la réhabilitation, rénovation, restauration, transformation. On peut trouver dans la réparation une forme de fierté, mais aussi un héritage historique, et retrouver le lien entre nos façons d'être ensemble. Dans la ville que l'on a construite pendant 50 ans, on ne s'est pas assez rencontrés. On doit apprendre à redonner les conditions de cette rencontre.

Sylvain Grisot : Quand on a un besoin, cherchons d'abord la réponse dans les bâtiments qui existent déjà. Ne peut-on pas intensifier les usages ? C'est la base de la chronotopie : travailler les temps pour inventer des espaces sans en construire de nouveaux. Sinon, ne peut-on pas transformer un bâtiment existant ? Et si ce n'est pas le cas, ne peut-on pas construire un bâtiment neuf mais dans l'enveloppe de la ville existante ? Tout ce qui peut avoir une seconde vie doit être maintenu et transformé, et tout ce que l'on construit en neuf doit durer, pour éviter l'obsolescence.

Christine Leconte : L'urbanisme d'hier peut devenir l'urbanisme de demain. Une barre d'immeuble que l'on démolissait il y a encore quelques années peut aujourd'hui être « réparée », par exemple en ajoutant en façade un module qui offre un espace en plus aux habitants. À Barcelone, la trame urbaine en damier a été repensée en regroupant les blocs par quatre, avec un espace central où l'on peut planter des arbres et supprimer la voiture.

Sylvain Grisot : On expérimente et on avance en jouant aussi sur les temps. Les marchés alimentaires, qui suppriment chaque semaine des dizaines de milliers de places de stationnement, sont un exemple d'intensification qui ne pose aucun problème : c'est institué, on a l'habitude. Il faut prendre le temps de regarder autrement nos logements, nos bureaux, nos espaces publics. Ouvrir le bar du TNB en journée donne aux riverains la possibilité de venir y travailler. Ne pas construire, c'est dégager des espaces de liberté, et c'est éviter le gâchis de m2 dans des locaux déjà ouverts.

Le temps de la réversibilité

Christine Leconte : Aujourd'hui, on arrive à convertir un parking silo ou des bureaux en logements. La vraie question, c'est d'en avoir envie, d'y consacrer du temps d'études, et de sortir de l'obsolescence. Certains logements que l'on est en train de construire ne seront pas en capacité d'être réversibles. Plein de choses peuvent se faire sur le patrimoine, mais on a l'impression que c'est plus dur. On dit « ça va coûter cher en études ». En réalité, ce n'est pas 2% du coût d'une opération, et cela change tout. Donnons ce temps et cette possibilité de faire. Il faut avoir un peu de courage.

Sylvain Grisot : La question, c'est l'attention au temps long. On a inventé un mode de production sur lequel tous les gens qui décident de la destinée d'un bâtiment – le maire, le promoteur, l'architecte, l'investisseur, le propriétaire, etc. – sera parti avant la fin de la garantie décennale. Personne ne regarde sur le temps long. On est sur des formes de sur-optimisation, et l'on réduit notamment les espaces collectifs. L'adaptabilité de la nature et du vivant est associée à des formes de sous-optimalité. Construire aujourd'hui un bâtiment qui sera réversible demain, c'est moins efficace économiquement, mais s'il dure 80 ans au lieu de 20 ou 30 ans, cela change tout en termes d'équation carbone comme d'équation économique. Mais aujourd'hui, peu d'acteurs regardent ce bâtiment par le temps long.

Le temps du dialogue

Christine Leconte : Faire se rencontrer l'usage, le lieu, l'idée, les mètres carrés disponibles, etc., est compliqué. Et il y a des politiques publiques parfois contradictoires, qui veulent faire du bien mais font beaucoup de mal. Quand la loi oblige à installer des panneaux photovoltaïques au-dessus de places de supermarché censées ne plus exister dans quelques années, on fait un hold-up sur du foncier que l'on pourrait transformer. Il faut du partage et du dialogue, ce qui veut dire qu'il va falloir ouvrir des bureaux des temps partout.

Sylvain Grisot : Sortir de la ville facile, c'est rentrer dans la ville compliquée. Mais ce qui est compliqué, c'est surtout le partage de l'espace face à une sobriété violemment subie. Y répondre mieux, y compris dans les formes bâties, nécessite de mettre des praticiens côte à côte et d'arriver à se parler. Réparer n'est pas la même chose que faire du neuf, et cela touche toutes les pratiques et professions. Il y a des enjeux de médiation, avec une ingénierie de partage qui touche à la question du temps.

Christine Leconte : Dans « Les Furtifs », Alain Damasio imagine des villes totalement privatisées dans lesquelles, sans forfait premium, on ne peut accéder à certains quartiers à certaines heures de la journée. Cela pose la question des espaces publics, des espaces privés, et de leurs frontières. La question des communs est aussi hyper importante. Les parkings de supermarchés, qui seront les fonciers les plus disponibles dans les prochaines années, appartiennent aux centres commerciaux, et je n'ai pas envie que ce soient eux, demain, qui décident comment sont les rues dans lesquelles je vais me balader. Cela doit rester quelque chose d'intérêt public, avec une pensée publique.

Le temps des métiers redistribués

Christine Leconte : Les architectes auront énormément de choses à faire dans la transformation, la transition, l'échange avec les autres professions et les autres acteurs. Même si on sait faire, on est parfois bloqué et on ne le fera plus tout seul. La façon dont on imagine les projets change également. Pour construire à partir d'un existant, nous avons besoin de nous appuyer sur un diagnostic et c'est un grand changement dans les métiers.

Sylvain Grisot : On a besoin d'architectes qui construisent au sens où on l'entend : transformer, adapter. Il ne s'agit pas de renoncer à faire : faisons attention, oui, mais faisons ! Les prototypes permettent d'échanger sur du concret et changent structurellement les méthodes. Il y a aussi les métiers dont on ne parle pas, autour de la gestion, de la maintenance, de l'entretien, de la sécurité, etc., qui sont nécessaires et qui savent déjà faire.

Christine Leconte : On aurait besoin de plus de gardiens d'immeuble pour plein de choses qu'on pourrait mutualiser – voitures, espaces verts, vélos partagés, courses, etc. Ces métiers du quotidien ont aussi une importance créative, c'est-à-dire qu'ils vont apporter des choses que l'on n'imagine même pas, par rapport à ces besoins que l'on peut avoir et à ces questions de ménagement.



« Il faut du partage et du dialogue, ce qui veut dire qu'il va falloir ouvrir des bureaux de temps partout. »

Christine Leconte



Échanges

J'habite près d'un centre commercial abandonné depuis très longtemps. Les élus disent « je ne peux rien faire ». Y a-t-il des leviers ?

Sylvain Grisot : Même si le public ne peut pas tout, il peut beaucoup. Beaucoup de collectivités n'ont pas ou n'ont plus de politiques foncières, mais il y a une prise de conscience chez des élus de gauche comme de droite. Il est important de conserver une forme de propriété publique, en créant des réserves foncières qui permettront d'avancer sur le long terme. On observe des ruptures sur le logement, avec les offices fonciers solidaires où la propriété du sol reste dans l'escarcelle publique, pour l'usage futur. Il y a aussi des ruptures sur le foncier économique, avec des acteurs publics qui restent propriétaires du sol et des acteurs privés qui viennent investir. Enfin on voit des acteurs privés acquérir du foncier pour maintenir des activités commerciales d'intérêt public, dans des logiques de communs.

Christine Leconte : Certaines collectivités inventives vont contourner ou inventer des choses. D'autres n'ont pas envie d'être inventives, ou ne savent pas l'être. Cela pose la question du partage, au sein de réseaux d'élus ou de réseaux de villes, pour faire connaître ce qui peut se faire et chercher des modèles alternatifs. On ne peut plus laisser un espace vide alors que des gens attendent du logement et qu'il y a un potentiel.

Ces évolutions ne doivent pas favoriser les habitants dans les centres villes ou en première couronne. Il faut que les personnes qui habitent en périphérie puissent y participer, et ne continuent pas à subir.

Sylvain Grisot : Ces évolutions concernent d'autant plus les communes périurbaines ou rurales qu'il y a des enjeux de mobilité extrêmement importants, et tous leurs impacts sociaux, qui rendent les besoins particulièrement criants. Le travail sur les temps permet d'amener la ville dans une zone d'activité, du service dans une zone résidentielle, etc. Par ailleurs, ce mode de production de la ville centré sur une logique d'étalement urbain a fait une ville dans laquelle il y a de la place aujourd'hui. Ce qui était le problème devient donc une opportunité, avec un intérêt d'autant plus grand à recoudre ces espaces qu'il y a de la place, des dynamiques sociales, des dynamiques locales, et que l'on est sur des échelles qui peuvent permettre de faire des choses. La ville du futur, c'est recoudre ce périurbain, le transformer, et donc mobiliser une ingénierie et des savoir-faire pour réparer ces territoires – ce qui veut dire avant tout les aimer.

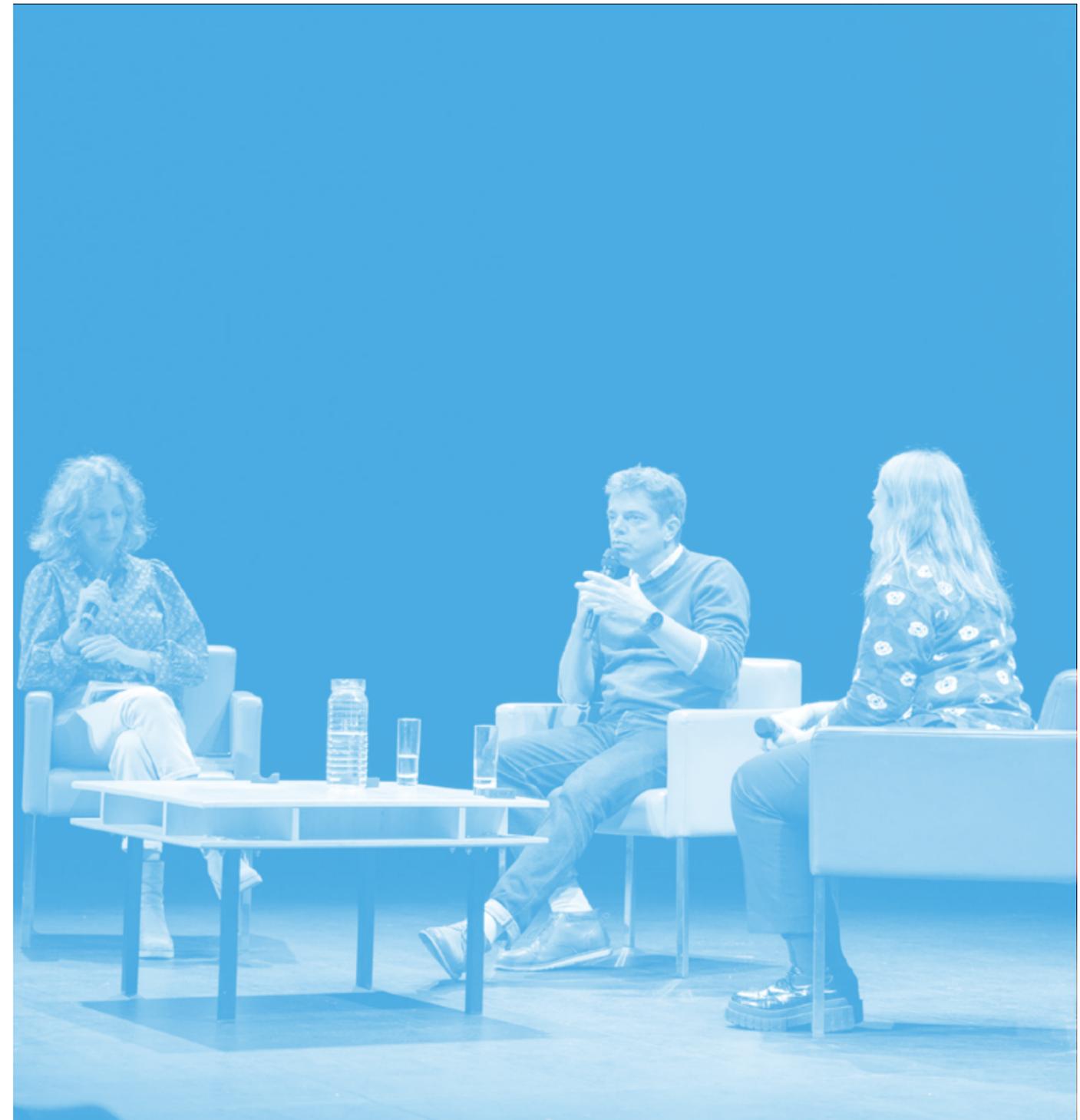
Christine Leconte : L'idée de ce livre n'était pas de s'intéresser aux gens qui n'en ont pas forcément besoin. Le périurbain, dans les conditions dans lesquelles on l'a créé, avec la dépendance à l'automobile, l'éloignement des services de consommation et des loisirs, crée les copropriétés dégradées de demain. L'inégalité écologique et l'inégalité sociale vont ensemble. Si l'on ne se bat pas collectivement, certains auront les moyens de s'en sortir mais d'autres seront profondément dans la mouise. Il faut travailler collectivement la question stratégique de la façon dont on veut vivre ensemble. Il y a des endroits où il y aura besoin de plus de solidarité.

Transformer un quartier peut être une cause de gentrification.

Sylvain Grisot : Avoir des politiques publiques très claires permet d'éviter ça, par le logement social et notamment par les offres qui, grâce à un jeu sur le foncier, permettent à des ménages en dessous de certains plafonds de ressources de devenir propriétaires, tout en maintenant dans le temps long des phénomènes non spéculatifs. Il y a un travail nécessaire pour maîtriser les prix du logement, mais aussi ceux des activités productives industrielles qui, par le même effet de l'inflation des valeurs du sol, sont poussées toujours plus loin. On a une capacité à gérer ces choses-là, mais il faut en avoir envie et tenir le guidon très longtemps pour tenir le cap à long terme.

Ouvrages

Réparons la ville, de Christine Leconte et Sylvain Grisot – Éditions Apogée, 2022.
Redirection Urbaine, de Sylvain Grisot – Éditions Apogée, 2024.



Retrouvez toutes nos conférences sur :
bureaudestemps.rennes.fr

temps@rennesmetropole.fr
bureaudestemps.rennes.fr

BUREAU DES TEMPS

RENNES
Ville et Métropole