

# Rapport du groupe de travail sur la qualité des logements sociaux

Lettre de mission

Contributions des  
membres du groupe  
de travail

Bibliographie

Novembre 2020



# Lettre de mission







# **Contributions des membres du groupe de travail**





## Liste des contributeurs

<b>Marie-Hélène Badia</b> , vice-présidente du groupe de travail, architecte associée de l'agence Badia-Berger, architecte conseil de l'État et professeur des Écoles nationales supérieures d'architecture .....	15
<b>Nadia Bouyer</b> , directrice générale de la SA d'HLM Seqens .....	21
<b>Pascale Dalix</b> , architecte, agence Chartier-Dalix .....	25
<b>Denis Dessus</b> , président du Conseil national de l'ordre des architectes .....	39
<b>Laurence Duffort</b> , directrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Paris (CAUE 75), Observatoire de la qualité du logement en Île-de-France (URCAUE) .....	47
<b>Emmanuelle Durandau</b> , secrétaire permanente adjointe du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) .....	59
<b>Christine Edeikins</b> , architecte conseil de l'État au Ministère de la Culture .....	71
<b>Hervé Fontaine</b> , directeur du développement d'ICF Habitat La Sablière .....	79
<b>Alexandra François-Cuxac</b> , présidente de la fédération des promoteurs immobiliers de France .....	87
<b>Camille Giraudet</b> , chargée de mission, secteur Habitat et Urbanisme, Confédération syndicale des familles .....	91
<b>Olivier Imbert</b> , directeur de la maîtrise d'ouvrage d'Elogie-SIEMP et représentant du président de la fédération des entreprises publiques locales (EPL) .....	95
<b>Jean-Michel Jacquet</b> , architecte conseil de l'État auprès de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, pôle ministériel Transition écologique / Cohésion des Territoires .....	99
<b>Corinne Langlois</b> , architecte urbaniste en chef de l'État, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, direction générale des patrimoines, Ministère de la Culture .....	105
<b>Jean-Claude Martinez</b> , président de la Mutuelle des Architectes de France assurances (MAF) .....	117
<b>Emmanuel Nebout</b> , Architecte conseil de l'État auprès de la Direction générale des patrimoines, Ministère de la Culture .....	123
<b>Nicolas Poirier</b> , directeur du patrimoine d'Angers Loire Habitat .....	125
<b>Daniel Rigout</b> , président d'EGF-BTP .....	131
<b>Catherine Sabbah</b> , déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL) .....	141
<b>Cécile Semery</b> , architecte, responsable du département architecture et maîtrise d'ouvrage chez l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) .....	157
<b>Odile Seyler</b> , architecte praticienne et enseignante-chercheuse .....	175
<b>Gabriel Sibille</b> , architecte et urbaniste, directeur du développement et de l'aménagement, Est Métropole Habitat .....	177
<b>Francis Soler</b> , architecte, grand Prix national de l'architecture .....	187
<b>Ingrid Taillandier</b> , architecte, chef de l'agence ITAR Architectures, enseignante à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles .....	201

## Trame de questionnement du groupe de travail

Après la crise sanitaire et le confinement qui imposent une politique de relance pour faire face dès l'automne à des difficultés économiques et sociales majeures, il a paru utile de resserrer les travaux de notre groupe de travail autour de quelques questions. Celles-ci résultent de nos auditions et des réflexions collectives engagées depuis le début de l'année. Elles doivent déboucher moins sur des idées générales que sur des propositions précises qui seront soumises aux ministres. Il vous est proposé d'y répondre de la manière la plus concise possible pour permettre au groupe d'élaborer une synthèse des réponses et si c'est nécessaire de trancher entre nous les désaccords éventuels. Ces propositions seront annexées au rapport final qui sera élaboré en septembre. D'ici-là un rapport d'étape pourra être adressé aux ministres en juillet.

Les questions majeures nous paraissent s'articuler autour de quatre groupes thématiques :

1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité.

La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation, son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

Quels enseignements devons-nous en tirer ?

2. La crise a fait apparaître aussi à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme est apparue comme indissociable de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités...

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?

3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux...

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée l'action sociale et au niveau de la région que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou régionaliser les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

4. La crise a fait apparaître enfin l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace et d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

Comment mieux articuler les rôles des différents acteurs du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général...) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable ?

Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, n formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?

Peut-on ans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier...

-----

Dans le cadre de cette grille d'analyse, évidemment contestable il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

### **1. Le logement**

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France ?

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité ?

Faut-il et comment intégrer les spécificités territoriales (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux...) comme éléments des politiques de l'habitat ?

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique ?

Quels seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique ?

## **2. Stratégie territoriale et politiques urbaines**

Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagement (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

Pour répondre aux disparités territoriales quels seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.

Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?

Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité

(outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

### **3. Les acteurs**

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti ?

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télétravail à domicile, développement des services...) ?

Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (Quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils,

quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...)

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet) ? Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ? À qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

Quelle doit-être enfin la place de l'innovation ?

-----

D'une manière générale, qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes ?

**Marie-Hélène Badia**

Vice-présidente du groupe de travail, architecte associée de l'agence Badia-Berger, architecte conseil de l'État et professeur des Écoles nationales supérieures d'architecture.

Le logement ne peut se penser seul, comme un produit régi par des mécanismes de financement, de programmation ou de gestion, voire un produit financier.

La question ne se réduit pas davantage à quatre murs. On habite un immeuble, une cour, un jardin et au-delà une rue, un quartier, une ville avec sa vie sociale et culturelle. On habite aussi émotionnellement, sensiblement, et le plaisir que nous procurent dans notre logement l'espace, la lumière ou la vue est essentiel à notre bien-être.

C'est tout cela ensemble qui fait la valeur de l'habitat. Les trente glorieuses, dominées par des objectifs quantitatifs, l'ont négligé. On mesure aujourd'hui le prix social de ces errances. Pourtant, hier encore, il fallait construire plus, plus vite et moins cher dans les métropoles. Mais « le choc de l'offre » n'a pas eu lieu et les résistances à la densification se multiplient. Dans le même temps, le Covid a mis en lumière de nouvelles attentes : on veut construire plus grand et plus vertueux, voire ne plus construire du tout, transformer, réhabiliter.

L'habitat est un levier majeur, au cœur de nos nouvelles ambitions environnementales, sociales et culturelles pour :

- Mieux articuler la disparité territoriale : métropoles, façades maritimes, territoires en déshérence sans oublier les grands quartiers d'habitat social.
- Porter et incarner une vision de l'habitat ouverte à la parole des habitants, sensible à leurs modes de vie, au bonheur d'habiter aujourd'hui et pour les vingt années à venir

#### **- Adapter la vision de l'habitat aux situations territoriales :**

La politique du logement a porté depuis des décennies trois types d'enjeux :

- enjeux économiques : soutien au secteur du bâtiment ;
- enjeux sociaux :
- enjeux urbains : renouvellement urbain, mixité sociale.

Mais malgré des efforts de construction, de mises à niveau du parc social et de qualité architecturale, on parle à nouveau de crise du logement.

Les moyennes nationales, en termes notamment de nombre de logements par habitant et de niveau de confort, masquent une situation française contrastée, facteur d'inégalités.

#### **- répondre à l'insuffisance de l'offre :**

Limiter l'étalement urbain tout en augmentant l'offre de logements se heurte à deux écueils : la rareté du foncier en centre-ville et son coût, mais aussi la résistance de plus en plus forte des habitants et des élus à une densification jugée excessive.

Les réponses relevant de solutions technico-financières montrent leurs limites.



La transition écologique demande de repenser les processus depuis l'aménagement jusqu'à l'architecture :

- Planifier à l'échelle métropolitaine, développer des outils d'équilibre, s'appuyer sur les capacités morphologiques des tissus urbains, le paysage, la nature et la biodiversité en ville.
- Fragmenter la taille des opérations.
- Évaluer les capacités encore offertes par la rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social.
- Favoriser et réinventer le développement des espaces communs de l'habitat, en travaillant les espaces collectifs depuis l'espace public, l'îlot, l'immeuble et le logement.
- Proposer de la souplesse pour s'adapter aux contraintes du travail, aux évolutions de la vie familiale, au vieillissement d'une part importante de la population, à l'autonomie des jeunes.

**- répondre à la vacance dans l'existant :**

Certaines communes sont en déclin démographique, mais parfois la proximité métropolitaine influe sur leur maintien voire leur développement. La vacance, si elle existe, tient alors au choix des habitants qui préfèrent une maison en périphérie et délaissent l'habitat du centre ancien. Parfois la situation est rendue d'autant plus complexe que le bâti a une valeur patrimoniale. L'habitat existant réinventé peut-il répondre à l'attente de certaines catégories de la population et participer à un regain d'attractivité de ces bourgs et villes moyennes ?

- Favoriser un partenariat avec les CAUE ainsi qu'avec les SDAPD dans une dynamique de développement et non de seule protection est indispensable.
- Mobiliser les architectes Conseils des DRAC pour aider à articuler des visions beaucoup trop cloisonnées de ces enjeux.
- Recenser et communiquer sur les méthodes d'analyses/ guides/ cahier des charges ou chartes qui déclinent concrètement des critères de qualité contextualisés, ils expérimentent de manière inédite, voire exemplaire : la construction de la ville sur la ville, la durabilité de l'habitat, sa transformation, le service aux populations, la participation des habitants. Ils modifient notre vision normative de la qualité du logement.

Des architectes sont aujourd'hui de plus en plus impliqués et formés à croiser dans leurs pratiques les enjeux des différentes politiques publiques : culture et patrimoine / cohésion sociale et territoriale/ insertion urbaine/ écologie/ économie, etc. Plusieurs s'impliquent notamment là où l'ingénierie fait défaut, dans l'élaboration et la mise en œuvre d'actions allant des documents de planification jusqu'au développement de filières de construction locales ou encore la mise en œuvre de la participation habitante.

*À explorer :*

*Relier la programmation et la gestion du logement à une approche territoriale des politiques : emploi, mobilité, enfance, éducation, soins, culture et renouvellement urbain.*

*Mettre en cohérence SCOT/ SRADET avec PLH et PLU. Donner aux documents de PLH et PLU des visées concrètes pour soutenir la qualité de l'habitat durable et pas seulement celle du logement. Développer des chartes de territoires.*

*Impliquer la MOA sociale dans tous les territoires, là où les opérateurs rivalisent, mais aussi là où il n'y en a plus, notamment pour intervenir sur le bâti existant.*

*S'attacher aux spécificités des situations, faciliter l'observation, les capacités d'adaptations et non les visions normatives ou les schémas types. Développer des études d'aménagement d'intérêt public sur les tissus urbains de périphérie. Impliquer les SDAP dans une mission de transformation et pas seulement de protection du bâti, impliquer les AC des DRAC à leur côté*

## **- Porter et incarner une vision de l'habitat pour les vingt ans à venir :**

### **Développer la programmation :**

« La qualité du logement repose sur les apports spécifiques du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, selon un **processus programmatique et conceptuel partagé**, de l'élaboration à la réalisation du projet d'habitat. Le maître d'ouvrage porte les besoins (l'intérêt général) des futurs utilisateurs, les apprécie, et rédige un **programme** dans lequel il explique ses choix et ses attentes à l'architecte. À l'architecte d'assimiler ce programme, d'échanger avec le maître d'ouvrage, de proposer sa vision, de formaliser le programme dans le **projet**. Les langages sont différents, mais complémentaires. Beaucoup d'efforts ont été accomplis depuis les années 80 en matière de qualité du logement, mais **l'exercice de programmation reste à consolider**, en rééquilibrant les approches, sociale (le logement pose et repose des questions d'usage à chaque nouvelle opération), spatiale (qualités du terrain, faisabilité), technique (réglementation, normes) et économique (équilibre financier, exploitation). » *G Le Bihan conseil auprès des organismes HLM et des villes- éléments pour une contribution.*

La démarche de programmation est très souvent réduite à la typologie et au bilan des surfaces qui convient. La plupart des cahiers des charges sont normatifs et issus d'un point de vue gestionnaire. Ils préconisent des solutions et non des objectifs impliquant une certaine inertie et standardisation des réponses.

Interroger par le programme :

### **Les formes urbaines :**

L'insertion urbaine

### **Les espaces et locaux collectifs :**

Les Espaces libres collectifs et appropriables

### **Le type d'immeuble :**

La recherche des formes les mieux adaptées à la situation : collectif, intermédiaire et individuel dense, et dans le cas de programmes importants leur mixité.

### **La variété des logements**

Pour le développement de logements évolutifs et transformables, intergénérationnels, de logements en colocation

Et surtout, au regard de l'augmentation du nombre de personnes âgées dans les années à venir, des logements adaptés à leur autonomie, dépendance ou médicalisation.

Développer les opérations avec coopératives d'habitants

### **Le confort des logements :**

L'augmentation de la surface et de la hauteur (*plusieurs architectes du GT s'accordent pour considérer comme prioritaire l'agrandissement d'environ 10 m<sup>2</sup> de la surface des logements*)

Le développement de volume capable, par exemple à rez-de-chaussée.

Un point d'eau supplémentaire à partir du 3P

La ventilation naturelle

Un espace extérieur par logement

*À explorer :*

*Revoir la corrélation surfaces/loyers*

*Revoir des règles d'accessibilité versus habitabilité et santé*

*Faire évoluer les labellisations, le cerqual pour intégrer d'autres valeurs d'usages et d'urbanité*

*Évaluer résultats obtenus depuis vingt ans*

### **Pour cela renforcer une complémentarité Maitrise d'ouvrage sociale et Maitrise d'ouvrage privée plutôt qu'un alignement sur les mêmes standards**

La MOA sociale reste le principal régulateur/initiateur de la qualité, elle est à même de promouvoir une production savante représenter des savoirs faire, des techniques et produits innovants, offrir des services.

Appuyer sa capacité de Maitrise d'ouvrage sur la richesse de ses métiers hybridés plutôt que cloisonnés pour enrichir la programmation.

Soutenir par son savoir-faire les opérations d'habitat participatif.

### **Quelles missions pour l'architecte ?**

Il convient de distinguer les missions de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre de celles de l'architecte.

Pour celui-ci : Prendre en considération les facteurs de complexité nouveaux,

Le travail de la ville sur la ville du fait de la rareté des fonciers, la lutte contre l'étalement urbain qui nécessite la recherche complexe de formes urbaines et architecturales, la transformation de l'existant qui ne doit pas être standardisée.

Limiter l'inflation du nombre d'intervenants dans les équipes de Maîtrise d'Œuvre au regard des nécessités réelles.

Renforcer la technicité de l'architecte en maintenant son implication dans l'acte de construire.

*À explorer :*

*Promouvoir la mission de base, en proposer une déclinaison identique pour le public et le privé actuellement en cours de rédaction un contrat type CNOA et AMO*

*L'imposer en cas de financement public.*

**Promouvoir l'architecture de l'habitat :**

Reconnaître la valeur du patrimoine social (qui a été trop dénigré)

Systematiser les concours (rôle pédagogique et démocratique irréversible), mais modifier leur contenu pour valoriser l'habitabilité en neutralisant le danger des « images » et leur propension à favoriser l'architecture iconique.

« Moins d'image plus d'usage » (Organisation des concours en deux tours ?)

Relancer un PAN Habitat

Relancer le palmarès de l'habitat

Soutenir la réhabilitation des bâtiments de logements labellisés patrimoine 20<sup>ème</sup>

**Renforcer la formation des architectes :**

Donner des moyens à la formation (l'une des moins dotées de l'enseignement supérieur) à la hauteur de ses responsabilités.

Structurer l'actualisation permanente des disciplines concourant à la formation et notamment :

Améliorer les formations initiales sur la réhabilitation /transformation du patrimoine habité et du logement social « patrimoine vivant » des trente glorieuses.

Développer une recherche en architecture pour l'habitat analytique, mais aussi prospective et opératoire.

Renforcer et actualiser la formation adaptée au défi du changement climatique, aux exigences écologiques, et aux échanges d'informations modélisées.

Mettre en place un enseignement de haut niveau qui traite des questions liées à l'acte de construire : le chantier, mais aussi les organisations urbaines, les systèmes de production, les énergies, les matériaux nouveaux, les recherches et les innovations, l'économie.

**Développer une formation conjointe des acteurs MOA/MOE :**

Soutenir la création d'enseignements conjoints de type master 2 autour de l'habitat et du logement.

Développer les Chaires proposées par la Stratégie Nationale pour l'Architecture, dédiée à la question du logement.

PM L'objectif de la chaire est de construire une communauté d'innovation pluridisciplinaire réunissant les acteurs académiques, professionnels, économiques, associatifs ainsi que les collectivités territoriales.

**Nadia Bouyer**

Directrice générale de la SA d'HLM Seqens

## Propositions de SEQENS pour le rapport final :

### 1. Remettre l'usager au cœur de la réflexion :

- **Faire évoluer les labellisations** pour en faire des outils d'évaluation de la qualité d'usage du logement et non seulement un référentiel technique. Les majorations de loyer qui sont autorisées pour les bailleurs pourraient donc être liées à cette démarche qualitative.

### 2. Loyers, surfaces et financement :

- Libérer les surfaces : différencier les cahiers de charges en fonction de la zone géographique et de la tension du marché immobilier pour arrêter la standardisation du logement sur le territoire (cette action s'adresse davantage aux opérateurs nationaux),
- Loyers : la décorrélation entre surface et loyer qui a été évoqué à quelques reprises pendant les séances de travail serait trop pénalisante pour les bailleurs en zone urbaine tendue : il convient de **maintenir le Coefficient de Structure**,
- Autoriser les opérateurs sociaux à participer plus facilement aux opérations de promotion immobilière aux côtés des promoteurs privés afin de rétablir l'équilibre et faciliter le financement des opérations très sociales (particulièrement avec la raréfaction des subventions allouées aux opérations sociales). Il faut **simplifier et encourager** les dispositifs de participation des bailleurs HLM aux SCCV dites loi ALUR ou loi MOLLE par exemple pour permettre aux opérateurs sociaux de participer aux opérations mixtes accession/social et d'injecter les recettes de la part accession qui reviendraient au bailleur dans les logements sociaux.

### 3. Foncier et PLU :

- Réserve foncier pour le logement social **avec plafonnement** de la charge foncière attachée,
- PLU : **réfléchir la mixité autrement** qu'en imposant un % de LLS dans les programmes. Ce système est efficace pour atteindre le taux SRU mais favorise la VEFA au détriment de la Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD). Par exemple, au lieu de systématiser l'imposition d'un % de logements sociaux par PC, autoriser également une comptabilisation par quartier ou zone de PLU.
- Prévoir un délai d'instruction de PC réduit lorsqu'une démarche de qualité d'usage est intégrée par le Maître d'Ouvrage (public ou privé) : **réduire le délai à 2 mois** par exemple et **déployer rapidement le dépôt électronique** ce qui permettrait de vérifier la complétude du dossier dès le dépôt en ligne et gagner le délai de 30 jours pour indiquer au pétitionnaire que des documents sont manquants.

#### 4. Privé vs social :

- La surreprésentation de la VEFA dans la production de logement social a entraîné un alignement sur les standards du logement privé : ce dernier étant désormais conçu comme un produit financier, la qualité d'habitabilité et d'usage n'est plus la priorité de nombreux opérateurs privés. Le groupe de travail a proposé de façon récurrente que le logement social redevienne un régulateur de la qualité du logement ; pour cela il est indispensable de mettre en œuvre des politiques foncières permettant de réduire le coût du foncier qui grève fortement l'équilibre des opérations sociales voir les rend non viables. Ceci permettrait de débloquer des ressources financières pour l'amélioration de la qualité de l'immeuble.
- **Imposer aux aménageurs publics et/ou autres opérateurs publics de proscrire la VEFA** et de prévoir les logements sociaux en MOD + **aligner les conditions de consultation des opérateurs privés** sur les obligations des Maîtres d'Ouvrages publics dès lors que la vente du foncier est menée par un aménageur ou un établissement public. En effet, les aménageurs publics lancent des consultations en imposant des délais de réponse et des exigences de rendus incompatibles avec le code de la commande publique, ceci avantage systématiquement les promoteurs qui n'ont aucune obligation de mise en concurrence.

Les propositions ci-dessus sont pour certaines incitatives (évolution des labellisations, démarche qualité d'usage), d'autres sont réglementaires (réduction des délais, conditions de consultations pour garantir la MOD bailleurs) et d'autres sont législatives (simplifier les SCCV, la mixité, les politiques foncières). Pour un effet bénéfique, il convient que les évolutions souhaitées puissent être appliquées rapidement (dès 2021 ?), ceci est d'autant plus nécessaire en cette période de crise sanitaire et économique.





**Pascale Dalix**

Architecte, agence Chartier-Dalix

## **Note à l'attention du groupe de travail**

Pascale Dalix

Après la crise sanitaire et le confinement qui imposent une politique de relance pour faire face dès l'automne à des difficultés économiques et sociales majeures, il a paru utile de resserrer les travaux de notre groupe de travail autour de quelques questions. Celles-ci résultent de nos auditions et des réflexions collectives engagées depuis le début de l'année. Elles doivent déboucher moins sur des idées générales que sur des propositions précises qui seront soumises aux ministres. Il vous est proposé d'y répondre de la manière la plus concise possible pour permettre au groupe d'élaborer une synthèse des réponses et si c'est nécessaire de trancher entre nous les désaccords éventuels. Ces propositions seront annexées au rapport final qui sera élaboré en septembre. D'ici-là un rapport d'étape pourra être adressé aux ministres en juillet.

Les questions majeures nous paraissent s'articuler autour de quatre groupes thématiques :

### **1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?**

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité.

La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation, son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

Quels enseignements devons-nous en tirer ?

*L'enseignement de cette période inédite pourrait se résumer en trois points :*

*-L'habitat, devenu un produit financier, est conçu d'après des standards et des obligations, qui l'ont peu à peu éloigné de sa fonction première. Le temps passé en confinement en a révélé de nombreux aspects.*

*-L'évolution de la société et des habitudes de vie peine grandement à pénétrer l'univers de l'habitat (télétravail, recomposition familiales, horaires décalés, besoin d'espace verts etc...)*

*-La séure entre ruralité et urbanité dans les termes qu'elle présente aujourd'hui, n'est plus concevable.*

### **2. La crise a fait apparaître aussi à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.**

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme est apparue comme indissociable de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités...

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?

*La qualité de l'habitat dépend directement de la qualité de l'environnement dans lequel il se situe. La nature des parcours, la justesse des distances, l'équilibre entre minéral et végétal, la quantité des espaces verts, tout ce qui constitue notre paysage urbain et qui en fait un lieu convoité ou non.*

*A travers ces notions, il y a deux questions : celle de la densité et celle de la répartition.*

*Quelle densité bâtie pour quelle densité d'habitants ? Comment se répartissent les attributs de la ville dans le maillage de l'espace urbain, péri-urbain ou territorial ?*

*Les critères qui font les qualités d'un espace urbain font de plus en plus consensus et certains constats n'échappent plus à personne.*

*Les espaces se sont « monofunctionnalisés » à des échelles qui contraignent les habitants à se déplacer plus loin, pour trouver ce dont ils ont besoin (activité, ravitaillement, travail, loisir...). Limiter les déplacements autosolistes serait une réponse aux principaux problèmes de la ville d'aujourd'hui : nuisances, pollution, circulation, inégalités sociales. Pour cela, une réorganisation permettant de repenser la répartition des attributs de la ville pourrait permettre aux gens de se départir d'une mobilité subie.*

*La densité idéale, pourrait être celle qui procure aux habitants la possibilité de disposer ce dont ils ont besoin dans un périmètre qui leur permette de retrouver une **mobilité active propre** à pied ou à vélo. Penser la ville par rapport à une échelle de temps, c'est définir le degré d'implication entre l'habitant et son lieu. Plus on s'éloigne vite et souvent (pour trouver ailleurs ce qu'il n'y a pas sur place), plus on est étranger à son lieu, ignorant de celui-ci et dans l'incapacité d'y trouver les ressources. La course à la mobilité a contribué à détruire le lien entre l'habitant et son lieu.*

*Si l'on doit retenir un des effets majeur de cette période de confinement, c'est bien la relation à l'« autour », la perception - à la vitesse du piéton - de son propre environnement, de son voisinage dont ont pris conscience une grande majorité d'individus. L'imposition des 1000 mètres comme distance maximum quotidienne a révélé bien des failles dans le maillage des services et ressources sur le territoire. Mais elle a révélé aussi une appétence de beaucoup d'habitants à reconsidérer son environnement dans ses richesses et ses manques. Reprendre la main sur son environnement, c'est en comprendre les enjeux, le respecter afin aussi de redonner de l'autonomie à chacun.*

*Cela implique un travail de maillage en termes de services, de commerces, d'administrations, de loisir, d'espaces verts, d'équipement, d'acteurs sociaux, etc ... (c'est une forme de décentralisation qui remaille l'espace / le territoire). Dans la ville du ¼ d'heure de Carlos Moreno, la réunion des différentes fonctions sociales (se loger, travailler, s'approvisionner, apprendre, etc..) dans une trame inférieure à 15mn incrémente le bien-être urbain des habitants et permet de retrouver « une sociabilité de courte distance ».*

**1-Favoriser les convergences chronotopiques** par plus de flexibilité. En premier lieu, mixer les espaces en utilisant mieux les ressources de la ville, c'est redonner plus de polyvalence dans les espaces libres et dans l'architecture ; et déclencher un certain nombre de modifications d'usages à travers une logique de multiservices. Par exemple, le « super-équipement », projet d'école qui prend place dans le bâtiment Pinard à st Vincent de Paul est conçu dans une grande flexibilité. La richesse programmatique était ici exigée par le maître d'ouvrage : école maternelle, élémentaire, salle de sport, crèche, bibliothèque, tiers

lieux, activités, salle polyvalente ! est un « permis d'innover » dans le décloisonnement de chacune des fonctions. Ainsi, en dehors des temps scolaires, l'équipement sera ouvert au public offrant une grande diversité de potentialités destinés autant aux associations qu'à un large public (une manière de rester dans l'esprit des Grands Voisins – livraison 2023).

Équipements publics, école, gymnase, conservatoire, ... peuvent partager leurs espaces. Ouvrir les cours de récréation le we pour multiplier les lieux de rencontre (marché de produits frais, ateliers, formations, foire aux livres, installer les activités en fonction des besoins de chaque secteur). Utiliser les classes des écoles inoccupées le mercredi/samedi, pour compléter les insuffisances des conservatoires municipaux, etc..

Mais l'espace public/espace libre est également un support qui offre un nombre d'usages considérables. Exemple, la rue, en favorisant les mobilités douces, elle devient un lieu d'appropriation, de rencontre ; en la végétalisant, elle devient un lieu de socialisation ; en permettant des jardins partagés, un lieu de partage des savoirs et du « faire ensemble », en installant des jardins comestibles, elle devient une ressource pour les habitants. **Cultiver la rue dans sa pluralité.**

**2-Ajuster la densité habitée.** Quelle densité permet le bien-être social, la prise en compte des ressources locales et offre l'équilibre homme/nature.. ?

En France la densité s'élève à 17 habitants à l'hectare, à Paris 210 hab/ha. S'il est difficile d'établir la densité idéale par rapport à la taille d'un groupe, (qui est indépendante des limites administratives), on constate tout de même, que **plus les différentes fonctions sociales sont rapprochées dans un périmètre court, plus les indices de bien-être augmentent.** Rapprocher les activités de son lieu de vie permet d'explorer les ressources de proximité en termes de services, commerces, activités, voisinages... Les retombées sont économiques, sociales et environnementales.

C'est donc sous forme de pôles, (inscrits eux-mêmes dans un maillage à plus grande échelle) que l'on pourrait retrouver un système urbain hétérogène ; un lieu multiple, dans lequel tout ce qui est nécessaire est présent mais sans excès. Le volume de services, espaces verts, densité bâtie, sont ajustés et répartis par rapport à la densité de la population qui y a facilement accès.

**3. Développer des espaces verts sans concession.** La vraie ressource de la ville dense aujourd'hui, c'est le sol en pleine terre. Planter des arbres partout où cela est possible et créer des espaces réservés à la biodiversité avec sanctuarisation d'une certaine partie (facile à réaliser sur des toits par exemple).

Services rendus : ilot de fraîcheurs, agit comme un climatiseur naturel, très précieux pour des opérations denses de logements collectifs ; il constitue également un pas japonais pour faune et flore locales et un relais pour des espèces migratoires.

On pourrait également augmenter le coefficient de pleine terre et proposer un X2 par rapport aux règlements et plu locaux.

On pourrait également exiger avant toute intervention sur un site : une analyse agronomique du sol, afin de déterminer ses qualités physicochimiques et mieux connaître ses potentiels. Mieux connaître le site qui va accueillir une nouvelle opération permet d'éviter de détruire ou de dégrader par méconnaissance, des milieux écologiques parfois très riches ou hébergeurs d'espèces en voie de disparition. C'est l'opportunité d'ajuster l'aménagement d'un lieu par rapport à ce qui est déjà-là et de

*ne plus faire table rase de ce qui existe. Mais c'est aussi l'opportunité de créer des espaces de vie de grande qualité dans lesquels la nature s'immisce davantage.*

*\*Sur ce point, l'agence peut fournir des références concrètes et techniques dans l'installation du vivant sur les bâtiments avec des exemples réalisés qui témoignent d'une expertise sur plusieurs années ; mais aussi sur l'aménagement de parcelles qui mutualisent forêt urbaine et logements collectifs (île de France), et en agriculture urbaine sujet sur lequel nous menons également une recherche autour de la question de l'autonomie alimentaire sur des opérations de logement collectif.*

### **3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux...**

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée l'action sociale et au niveau de la région que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou **régionaliser** les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

### **4. La crise a fait apparaître enfin l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace et d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.**

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

Comment mieux articuler les **rôles des différents acteurs** du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général...) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable.

Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?

Peut-on dans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier...

-----

Dans le cadre de cette grille d'analyse, évidemment contestable il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

1. Le logement

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France.

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des **impératifs de qualité**.

*Certaines évolutions typologiques dans l'organisation de l'immeuble du logement social peuvent constituer à la fois **une réponse sociale, une réponse environnementale et économique.***

**1. Repenser les circulations communes.** *Escaliers, couloirs, halls, sont des espaces trop souvent sacrifiés car ils résultent aujourd'hui d'un ensemble de contraintes : normatives, techniques, économiques. L'architecture y est dépourvue. Les dimensions sont au minimum, la lumière naturelle est trop souvent absente, les matériaux et les finitions peu soignés. Assez du long couloir aveugle parcouru à la hâte pour se réfugier dans son logement sans croiser personne !*

*Ces circulations communes peuvent être des lieux de plaisir, que l'on aime parcourir et où l'on prend son temps. Cela pourrait inciter les habitants à utiliser les escaliers plutôt que les ascenseurs, et ainsi transformer ces circulations en lieux de socialisation, qui incitent au partage et dans lesquels les habitants de l'immeuble se retrouvent, échangent, y aménagent des activités... Nous pourrions proposer des espaces déprogrammés pour inciter aux habitants à être créatifs. ; c'est une manière de les responsabiliser afin de stimuler le respect de leur propre lieu. Cela compense aussi l'individualité de l'appartement.*

*Redonner de la générosité dans les circulations tout en en minimisant l'impact économique : une proposition pourrait être d'installer les circulations à l'extérieures du bâtiment - ce qui se fait, mais reste encore très marginal et rarement apprécié des maitres d'ouvrage et bailleurs. Sous forme de passerelles externes ou d'escaliers plein ciel, ces lieux sont éclairés et ventilés naturellement (économie d'énergie). Ils prennent un statut quasi urbain, offrent un véritable parcours pour l'habitants et démultiplient les points de vue sur le quartier ou le cœur d'îlot. De plus, c'est l'occasion de retravailler certains archétypes de l'architecture comme la structure qui peut rester apparente, le soin apporté aux garde-corps, la manière de couvrir, etc...*

***Mais aussi et surtout, ces surfaces extérieures sortent de la SDP, donc : d'une part, elles coutent moins cher à construire qu'en intérieur, et d'autre part, elles libèrent de la surface privative qui peut être réattribuée aux logements.***

**2. Généraliser l'utilisation systématique des toits plats** *en imposant l'un des usages suivants : espace commun ; jardin collectif, individuel ; sanctuaire de biodiversité ; production d'énergie. Le toit peut*

également être une alternative au balcon ou à la terrasse, lorsque les vis-à-vis sont trop importants ou que les règlements urbains ne l'autorisent pas : sous formes de parcelles privatives ou jardins familiaux, le toit peut être reconsidéré comme un sol à partager entre les habitants de l'immeuble.

**3. Assurer une quantité de lumière naturelle** est l'élément fondamental qui donne sa réelle qualité à un logement. Comme pour les circulations communes, la quantité de surface vitrée du logement social est souvent trop faible et constitue même l'élément ciblé par les MOA/bet pour trouver des économies dans le projet. Ce qui est abusif car la perte de lumière et de qualité d'espace causée par cette réduction des vitrages est souvent considérable au regard des économies obtenues.

**On pourrait donc imaginer d'imposer un minimum de surface vitrée par rapport à la surface habitable - au lieu d'en imposer un maximum.**

A cette réflexion sur la lumière s'ajoute la question des espaces extérieurs.

**4. Pour qu'un jardin d'hiver soit utilisable/confortable** : il faut généralement que la température extérieure soit au-dessus de 10°C. A Paris, par exemple, plus de la moitié des jours de l'année sont au-dessus de cette température, ce qui rend tout à fait possible l'utilisation de cet espace comme une véritable pièce en plus. Ce gain est une autre manière de compenser la taille des logements avec une surface moins coûteuse à construire au m<sup>2</sup>.

En façade comme une double peau, ou bien dans le prolongement des circulations communes extérieures, il y a beaucoup de façon de décliner/réinventer le jardin d'hivers ou la loggia. Un jeu de cloisons mobiles, coulissantes, rétractables, en accordéon, etc... peuvent venir moduler ces espaces hybrides et s'adapter aux saisons/climats et aux usages des habitants. Cela multiplie également les opportunités d'appropriation du logement par ses locataires. Cette pièce en plus peut constituer une alternative à l'augmentation de surface intérieures des logements.

Faut-il et comment intégrer les **spécificités territoriales** (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux...) comme éléments des politiques de l'habitat.

**Destandardiser le logement et favoriser une architecture qui réponde à des enjeux régionaux en termes de climat et à des propositions concrètes en termes d'économiques locales, trois raisons majeures :**

**1. Les besoins en termes d'habitabilité** ne sont pas identiques d'une région à l'autre. Aujourd'hui, on construit les mêmes logements à Brest et à Marseille parce que les programmes des bailleurs sociaux sont basés sur des standards nationaux. Cela génère souvent des incohérences au sein des logements avec des inadaptations au climat, voir aux habitudes de vie. Réencren l'architecture dans son lieu ne signifie pour autant faire du régionalisme et il n'est pas la question de « style » mais plutôt d'adapter

*les nécessités d'une communauté et de ses usages à son milieu. Travailler le rapport à l'eau, au soleil, à la lumière, l'ombre, etc... et en profiter pour revoir les référentiels.*

*C'est aussi redonner la responsabilité aux acteurs locaux, aux antennes locales, décentraliser en redonnant du pouvoir à ceux qui sont sur place et qui sont en train de perdre la connaissance de leur propre territoire.*

**2.Construire avec des matériaux locaux** afin de rouvrir l'architecture à des techniques locales en destandardisant et en modifiant les habitudes de construction. C'est redonner la possibilité de pouvoir faire appel à des savoirs artisanaux trop souvent à l'agonie (pour le profit de grands industriels). Utiliser les filaires de ressources locales, c'est aussi aider les pme à une redynamisation, leur permettant d'adapter la production à leur propre rayonnement géographique. On pourrait exiger de construire des bâtiment 100% français, dans le sens où l'on inciterait à n'utiliser que des matériaux disponibles à 100km à la ronde. On pourrait exiger de limiter les différents matériaux dans un même bâtiment (trop de couches monofonctionnelles, si l'on observe un bâtiment de l'intérieur vers l'extérieur : finition intérieure, structure, isolant, structure porteuse d'une vêtture, bardage, etc..). Il y a des alternatives à mettre en place en instaurant des matériaux plus bruts, plus massifs, moins transformés.

**3.Stimuler la créativité,** de la conception à la réalisation. Il n'est pas rare que la maîtrise d'œuvre soit confrontée à des programmes rigides qui ne laisse pas de place à la créativité, ce qui freine la possibilité de faire évoluer l'habitat (tan disque les modes de vie changent, eux !). Cette proposition est l'opportunité de stimuler l'inventivité et les savoirs techniques des entreprises locales et de permettre une meilleur collaboration architectes-artisans avec beaucoup plus d'échanges sur les savoir-faire de chacun.

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

*Des outils permettant de diversifier le marché du logement dont le monopole aujourd'hui est la promotion privée. On pourrait par exemple, créer des organismes de soutien aux montages financiers participatifs tels que les coopératives, des montages en auto-construction, ou en co-conception.*

*Supprimer la notion de produit et d'outil marketing qui l'accompagne et en particulier les labels.*

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

**Faire du bâtiment une ressource.**

**Jamais notre résilience alimentaire n'est apparue aussi cruciale.**

*Notre système mondialisé nous a imposé l'idée que produire près de chez soi n'était plus nécessaire. Pourtant, on pourrait imaginer que la conception d'une opération de logements ne prenne pas*



*seulement en compte la conception de l'espace, mais inclut la question des modes de vie de ses habitants, de leur cadre environnemental et de leurs besoins vitaux.*

*Comment les occupants de ce nouvel édifice se sustenteront ? Comment le bâtiment peut devenir une ressource pour ses habitants ? En quoi le bâtiment (habité) peut constituer un support qui offre une réponse locale aux besoins alimentaires de ses occupants ? En quoi un édifice peut être plus qu'un abri ? Comment reconstituer un lien entre le lieu et l'habitant ?*

*On pourrait imaginer un bâtiment de logements collectifs, qui permette l'installation de surfaces cultivables proportionnelles à son nombre d'habitants. De la même manière que l'on définit un pourcentage dans la typologie des logements, on établit une aire de subsistance nécessaire à la communauté humaine de l'édifice. Le bâtiment devient alors support de ressource et joue un nouveau rôle dans la valorisation d'une richesse à portée de main. Si cela recentre le rôle de l'architecture dans ce qu'il a de plus précieux, c'est-à-dire enrichir le lien entre le paysage et l'habitant, c'est bien ce dernier qui en devient le moteur. Car en effet, le véritable acteur (et bénéficiaire) dans ce projet, est l'habitant qui devient l'artisan de ce nouveau système. C'est lui qui vit et donne corps à ce mode d'habiter, qui offre désormais bien plus qu'un abri.*

*La prise en compte de ce nouveau programme dans l'architecture d'un bâtiment questionne bien sûr, la place dédiée à chaque chose. Si l'on intègre des lieux de production au pied, sur, et dans le bâtiment, cela interroge la place dédiée à l'habitat. Il faut alors réexaminer la densité bâtie au regard de l'espace libre. En fonction de l'ambition - il ne s'agit pas ici d'atteindre 100% d'autonomie - on établit un calibrage de la compacité du bâtiment. Le calcul de la densité intègre alors plusieurs critères, le nombre d'habitants, la surface nécessaire à leur subsistance, la quantité d'espace libres au sol, etc...*

*À partir de données existantes sur les surfaces nécessaires, sur les techniques à mettre en place pour une agriculture naturelle, on pourrait établir des premiers concepts pour expérimenter de nouveaux modèles de production.*

*Il s'agit d'initier des lieux de production à toutes les échelles et partout où cela est possible. Cela commence par la pleine terre au sol, les balcons, les espaces de toiture, mais aussi les circulations communes, les coursives, les retraits et débords de façades, etc... On exploite la diversité architecturale en profitant dans ce milieu très contraint, de la multiplicité de lieux. Pour la culture que l'on vise, tout est bon à prendre : surfaces horizontales, mais aussi parois verticales, murs bien orientés, structure de garde-corps, etc... À la compacité bâtie, on répond par une densité cultivée. En s'appuyant sur le principe de la micro-agriculture, les surfaces cultivées sont très petites mais sont extrêmement soignées.*

*L'une des principales caractéristiques de cette méthode est la place centrale donnée à la main humaine et au « faire ensemble ». Il y a un besoin urgent d'expérience commune. Ce projet est l'opportunité d'engendrer une organisation citoyenne, qui se rassemble et s'organise autour d'un jardin et de la gestion d'un commun. Imaginer une nouvelle manière d'habiter permet de favoriser l'ancrage et de libérer la capacité d'agir de chaque citoyen. La relocalisation d'expériences démocratiques dans des lieux conçus avec cette intention, crée non seulement du commun, mais constitue une solution aux problèmes environnementaux, politiques, sociaux que nous vivons aujourd'hui.*

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique.

Quels seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique.

*Il y aurait une première réponse radicale qui serait de **ne plus construire de nouveaux logements tant que l'on n'a pas réinvesti le patrimoine existant**. En France, on compte aujourd'hui environ 8% du parc de logements vacants et à Paris 17% (INSEE-2018). Pourtant, depuis des années, le nombre de logements neufs (+1,5) augmente plus vite que la croissance de la population (+ 0,5).*

*Stopper/ralentir cette course et se concentrer sur l'existant en considérant les zones particulièrement marquées par ce phénomène : les centres de certaines grandes villes et les territoires ruraux. On pourrait imaginer faire un inventaire des bâtiments vacants, de logements mais aussi de bureaux et d'étudier leur potentiel de transformation programmatique et environnementale.*

*Utiliser ce gisement est le moyen le plus efficace de réduire l'empreinte écologique du bâtiment. On s'est focalisé pendant des années sur la consommation d'énergie dans la vie du bâtiment, qui représente ¼ de son bilan carbone, tandis que ses matériaux en représentent ¾. Il y a donc une véritable politique de réhabilitation qui doit se mettre en place dans toute la France si l'on veut diminuer l'impact carbone de la construction.*

*De plus, un arbitrage est probablement à mener quant à la rénovation thermique. Celle-ci induit une grande consommation de matériaux qui s'avèrent difficiles à recycler aujourd'hui.*

## 2. Stratégie territoriale et politiques urbaines

Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagements (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

Pour répondre aux disparités territoriales quelles seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.

Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?

Quel serait l'outil, règlementaire ou conventionnel le plus approprié ?

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité (outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

*Il pourrait se mettre en place un droit de préemption pour toute MOA publique. Freiner le système d'enchère par une intervention de l'état sur des fonciers stratégiques, en diffus dans la ville, en zac, ou même en milieu rural.*

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

*La disparition du COS n'a probablement pas aidé à la qualité des logements. En supprimant le COS, le PLU est resté comme unique règle et la densité a augmenté sans autre garde-fou.*

*Le règlement urbain pourrait imposer des prescriptions concernant l'installation d'espaces extérieurs, leurs dimensions et distances. Mais aussi comme évoqué plus haut, il pourrait instaurer une augmentation importante d'espaces plantés. Il pourrait exiger une surface minimum de culture maraichère, afin d'établir une première étape/expérience dans l'autonomie alimentaire des habitants, à la parcelle. (Proposition évoquée plus haut sur la résilience alimentaire dans les programmes de logements).*

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

*Le projet est saucissonné. Le programme est réalisé par un programmiste, le projet par l'architecte, la vente par le commercial. Cela contribue bien souvent à un trop grand cloisonnement des fonctions. Chaque acteur agit sur son tronçon en fonction de sa « spécialité ».*

*Deux remarques : D'une part cela fige des décisions trop tôt, et l'on sait que la programmation d'un immeuble de logements peut et doit pouvoir s'adapter aux évolutions du contexte urbain et de ses locataires ; d'autre part, il faut laisser de la créativité aux différents acteurs et en particulier aux architectes afin de proposer des programmations innovantes et pas uniquement assujetties aux grilles de typologies. Sortir de l'hyper fonctionnalisme de l'immeuble de logements, c'est permettre une multiplicité d'activités en stimulant les initiatives.*

*Ainsi, faire intervenir l'architecte en amont sur la programmation d'une opération apparaît fondamental, de même que, requestionner des décisions à différentes phases du projet permettrait aux différents acteurs de communiquer davantage.*

*Le model de concours des « réinventer ... » a souvent permis cette réflexion dans une stratégie d'innovation.*

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

### 3. Les acteurs

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti.

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télé-travail à domicile, développement des services...)

Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...)

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ?

*Défendre la mission complète.*

*Favoriser les marchés en CES ou en Macros-lots.*

À qui confier les études d'exécution (maitrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

*Les études d'exécution sont à confier à la charge de l'entreprise, ainsi que le contrôle des sous-traitants.*

Quelle doit être enfin la place de l'innovation ?

-----

D'une manière générale qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes.



**Denis Dessus**

Président du Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA)

Objectif : Le plan de relance mettant l'accent sur du quantitatif, les membres du GT sont invités à apporter des propositions opérationnelles intégrant **une approche qualitative et territorialisée**, qui s'appuie sur les acteurs de terrain. Les enseignements à tirer post-crise feront notamment l'objet de ces propositions, structurées autour de quatre enjeux identifiés par le GT :

1. Repenser l'organisation du logement ;
2. Repenser l'intégration du logement/habitat dans son environnement immédiat (distance aux équipements et service, au travail, etc.) ;
3. Rôle important des élus et bailleurs sociaux (utilité publique) et des régions (sur le plan économique) ;
4. Émergence sensible de l'architecture comme élément important du cadre de vie des habitants.

### 1. Repenser le logement

*Repenser la qualité, prendre en compte la diversité des besoins et modes de vie*

- Revenir à une définition de « l'habitat indigne » (espace vital minimum, ventilation naturelle, ...).
- Réaliser des diagnostics multicritères (santé, fonctionnalité, performance énergétique, implantation urbaine etc.) en amont des opérations pour s'assurer de la pertinence des investissements publics notamment.
- Privilégier dans les programmes mixité et densité « douce » en préservant l'intime et les prolongements extérieurs ;
- Accentuer dans les villes la reconquête des toitures, notamment pour les immeubles n'ayant pas de balcons, d'espaces extérieurs ;
- Encourager l'expérimentation par la pratique de nouveaux usages tels que la mutualisation d'équipements dans les bâtiments (laveries, pièces techniques ou de réception) ou au niveau de l'îlot (ascenseurs partagés, parkings communs), les initiatives d'habitat participatif, le coworking ou le coliving, l'habitat intergénérationnel, les tiers-lieux et les fablabs, les ateliers d'auto-fabrication et les ressourceries, etc.
- Encourager l'habitat et l'urbanisme flexibles, réversible et divisible dès la phase de conception afin de pouvoir les adapter à de multiples usages et faciliter la prise en compte des aléas de la vie ; outre l'utilisation du permis double état, complexe à mettre en œuvre sans connaître l'usage futur, il s'agirait de mener une réflexion plus globale sur le droit de l'urbanisme pour permettre de ne plus construire pour un usage unique prédéterminé, en faisant évoluer les règles du PLU pour autoriser l'évolutivité des fonctions des ouvrages.
- Associer les habitants à la requalification ou à la construction de nouveaux logements accompagnés par les urbanistes, architectes, paysagistes ; Mettre en place des collectifs de « Maîtrise d'Usage » afin d'exprimer les besoins de tous les usagers, quelles que soient leurs particularités physiques, sensorielles, psychiques, mentales, cognitives, sociales, culturelles et/ou d'âge ;
- Renouveler le mode de financement du logement :
  - o Encourager l'habitat participatif, l'autopromotion, le montage de coopératives d'habitants, le « crowdfunding », avec incorporation de publics divers et de programmes variés mutualisés, afin d'économiser les marges de la promotion classique, pour investir dans la qualité des logements (logements



plus grands, espaces extérieurs, multifonctionnalité... ). Pour ces montages innovants, solvabiliser les ménages en leur donnant accès au APL accession et le PTZ, quelle que soit la zone ;

- o Encourager la création de logements reposant sur l'accès progressif à la propriété, par des mécanismes de dissociation du foncier/bâti, en ayant recours au foncier différé de type OFS.

- o En zone tendue, aider les ménages à ne pas choisir entre être propriétaire loin du centre-ville ou locataire à proximité des services en ouvrant le champ des OFS ou du bail emphytéotique aux opérations de réhabilitation et de rénovation de logements existants.

- o Encourager fiscalement les coopératives d'habitants et permettre de développer un type de façon un mode d'habiter par petits immeubles de 8 à 10 logements maximum, avec un espace des services communs (buanderie, jardin citoyen, salle de rencontres entre les résidents) ;

- o Encourager les élus locaux à lancer expérimentalement des projets d'habitat innovants ou différents, en laissant agir de nouveaux acteurs, sur des opérations limitées. Les appels à projets ou AMI lancés par les pouvoirs publics ou des organismes d'étude (CEREMA, PUCA, etc.) représentent des occasions qui peuvent être saisies par les élus. Les ENSA peuvent offrir également des ressources en ingénierie pour la réflexion de préfiguration, en amont ou en appui de la programmation, de projets expérimentaux dans le cadre de leurs workshops ;

- o Rendre utile le patrimoine immobilier vacant en proposant sa gestion et sa « *protection par occupation* » en favorisant l'habitation temporaire ;

### *Garantir la qualité d'usage et la pérennité des logements par une commande de qualité*

- Améliorer la qualité des logements sociaux en redonnant un cadre qualitatif à l'achat de logements en VEFA, en imposant d'une part que cet achat représente un caractère minoritaire et, d'autre part, qu'un processus de contrôle de la qualité de la production de logements en VEFA soit mis en place ; en permettant aux bailleurs d'intervenir sur les typologies dès les phases de programmation et en incitant le recours à des procédures qui concourent à la qualité des projets : concours, vente de charge foncière sur projet.

- Maintenir les règles qualitatives de la commande publique en sélectionnant l'équipe de maîtrise d'œuvre sur ses compétences en conception et en suivi de chantier ; recourir pour cela au guide de la commande publique de maîtrise d'œuvre réalisé par le Ministère de la Culture, la MIQCP, la FNCAUE et le CNOA ;

- Encourager les bailleurs à recourir au concours d'architecture comme mode de sélection d'un projet, garantissant une concurrence ouverte et une maîtrise du choix des projets ;

- Limiter le recours aux contrats globaux (conception réalisation, marchés globaux de performance).

- Dans le cadre des contrats globaux privilégier l'utilisation du mandataire glissant (architecte en phase conception/entreprise en phase travaux) pour favoriser la création architecturale et l'ouverture de la concurrence entrepreneuriale.

- Intégrer dans les marchés publics le critère de bilan carbone, pour favoriser le recours aux ressources locales et les circuits courts sans enfreindre la liberté d'accès à la commande ;
- Ne pas limiter la rénovation au seul volet « énergie » mais favoriser une approche holistique du projet qui intègre tous les paramètres du confort d'usage (fonctionnalité, santé, confort thermique et acoustique etc.).

## **2. Repenser l'intégration de l'habitat dans son environnement immédiat (proximité des équipements, services, lieu de travail, espaces verts, etc.)**

- Mettre en relation la production de logements avec les bassins d'emploi, les services et transports : les objectifs macroéconomiques nationaux (construire 4 à 500 000 logements par an par exemple), doivent se décliner, territoire par territoire et s'affiner pour que l'offre prenne en compte la spécificité des territoires. Raisonner les marchés locaux de l'habitat qu'il s'agisse de lutte contre la vacance, de production de logements diversifiés, de réponse à la diversité des parcours résidentiels ;
- Articuler PLU et PLH : la localisation des logements doit faire l'objet d'un large débat au sein de l'intercommunalité pour que l'articulation entre PLH et PLU soit effective. Le PLH doit être cartographié et indiquer les lieux et les typologies d'habitat envisagés ainsi que leurs échéances. Les études préalables des OAP faciliteraient l'opérationnalité des PLH ;
- Lier la valeur du logement à sa situation (dans un bassin de vie ou d'emplois, à proximité de services, etc.) ;
- Valoriser le permis d'aménager, outil souple et simple à mettre en place qui permet d'intervenir sur des périmètres restreints (dents creuse en centre urbain) pour accueillir des opérations mixtes : sur les typologies des logements (collectif, individuel ou intermédiaire) et sur la programmation (commerces, services publics, etc.) pour assurer des équipements de proximité au nouveaux logements ;
- Encourager les « opérations-greffes » au sein des bourgs et villages en autorisant la mise en œuvre de « lotissements éclatés (multi-sites) » facilitant les combinaisons de fonctions (habitats, commerces, services multiples etc.) ;
- Systématiser l'expertise de compétences pluridisciplinaires architectes, urbanistes et paysagistes, auxquelles peuvent être associés écologistes et sociologues, notamment lors de la réalisation des documents d'urbanisme (SRADETT, SCOT, PLUI, SRP...) afin de valoriser et intégrer une vision évolutive des projets urbains et territoriaux, et de mieux maîtriser les « droits à construire » ;
- Systématiser le conseil en architecture et urbanisme pour toute opération d'urbanisme en faisant appel tant aux acteurs privés que publics : architectes conseils privés, CAUE, Architectes et Paysagistes-conseil de l'État, ABF, architectes-conseil auprès des collectivités territoriales et des intercommunalités.
- Encourager la construction de petits logements sociaux de qualité, en centre-ville, pour répondre à une demande de logements peu onéreux tout en privilégiant la constitution de quartiers disposant des fonctions nécessaires à l'équilibre du bien vivre : commerces et services de proximité, activités associatives, espaces verts, dessertes de transports urbains collectifs et de liaisons douces, etc.
- Favoriser la réhabilitation et la reconversion des friches et délaissés urbains en identifiant les espaces déjà construits et les friches à revitaliser en priorité avant de développer de nouvelles zones en périphérie, qui accentueraient l'étalement urbain

- o en sollicitant des études sur l'opportunité de reconvertir des bâtiments désaffectés en logements et/ou équipements publics ;
- o en encourageant le déploiement de règlements d'urbanisme adaptés : inscrire dans le PLU des « zones de mixité sociale et fonctionnelle » fixant des objectifs de mixité dans les nouveaux programmes, prendre appui sur un « PLU rénovation » définissant des « zones de rénovation prioritaires » ou de « zones de rénovations concertées » pour faciliter la réalisation des opérations de rénovation, etc. ;
- o en encourageant la transformation des zones industrielles obsolètes en quartiers mixtes, afin de réintroduire de la mixité fonctionnelle ainsi qu'une qualité urbaine, architecturale et paysagère en entrée de ville ;
- o en encourageant l'optimisation des bâtiments existants, éventuellement en diversifiant ou mutualisant les usages (habitat mixte, agriculture urbaine, activités de recyclage, etc.) ;
- o en favorisant dans certains cas la renaturation des friches pour apporter de la nature en ville, et donc bien-être et confort aux habitants. Des outils sur l'évaluation des friches existent et vont se développer pour permettre de choisir, selon leurs critères, celles à garder et celles à réaménager (par exemple, l'outil d'aide au recensement des friches *Cartofriches* du Cerema ou le guide *Reconversion des friches urbaines polluées* de l'Ademe). Mais les outils réglementaires doivent participer également à cette renaturation : application de la séquence « Éviter – Compenser – Réduire » (ERC), modulation de la taxe d'aménagement, inscription dans les PLU des « zones à renaturer », coefficient de pleine-terre, etc.

### **3. Rôle important des élus et des bailleurs sociaux pour garantir l'utilité publique et des régions pour soutenir l'activité**

- Renforcer les services déconcentrés de l'État en apportant une expertise en amont des demandes d'autorisations administratives afin de lever les freins à la délivrance des autorisations d'urbanisme avant dépôt, fluidifier les instructions et réduire leurs délais.
  - o Accélérer la dématérialisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme et encourager l'élaboration de projets architecturaux et urbains à l'aide d'une maquette numérique ;
  - o Mettre en place le permis déclaratif quand il y a un architecte pour les opérations où le recours à celui-ci n'est pas obligatoire. Cette procédure permet de réduire les délais d'instruction, l'autorisation étant acquise après constat de la complétude administrative du dossier, sans nécessiter d'instruction ;
  - o Faciliter la pré-instruction des permis d'aménager en amont du dépôt par les services instructeurs et les services de l'état : la concertation autour du projet ayant lieu en amont, l'instruction du permis d'aménager devient une simple formalité et il peut être délivré plus rapidement sans être enfermé dans les délais légaux.
- Soutenir la mise en œuvre d'une stratégie territoriale régionale pour coordonner l'action publique, en facilitant le dialogue entre les collectivités et en s'appuyant sur des compétences élargies (sociologues, écologues, architectes, paysagistes, etc.) ; l'objectif serait d'identifier les points forts de chaque collectivité et de les mettre en

réseau afin de produire une offre de logements et un aménagement du territoire de qualité, en termes de qualité d'usage et d'insertion urbaine, et mobilisant des entreprises et savoir-faire locaux ;

- Obliger les communes carencées en logement social à modifier leur PLU afin de réserver certains sites à la réalisation de logements sociaux ;
- Inciter les collectivités et bailleurs sociaux à engager une politique foncière ambitieuse et un aménagement qualitatif des sites en recourant à de nouvelles mesures fiscales incitatives sur les plus-values foncières : chartes anti-spéculation, dispositifs contrôlant les prix de sortie des constructions ou minorant les coûts liés à l'achat du foncier en déconnectant le bâti du foncier (organismes de foncier solidaire, baux emphytéotiques) ...
- Aider le développement de filières locales pour la construction durable s'appuyant sur les réseaux d'entreprises de proximité, les savoir-faire régionaux et la mise en œuvre de matériaux biosourcée ou géosourcés locaux.

⇒ Avec Région Architecture, la région Grand-Est conduit depuis fin 2015 une démarche collective qui doit être soulignée. « Cluster fédératif » elle associe tous les acteurs de la filière architecture de la région et formule des propositions d'actions pour renforcer la place de la discipline dans la société, dans l'enseignement-recherche et dans la définition des projets urbains. Elle permet ainsi de favoriser l'émergence de filières innovantes en faveur du développement économique, de la transition et de l'attractivité du territoire.

#### **4. Émergence sensible de l'architecture comme élément important du cadre de vie des habitants**

- Encourager la mise en place de chartes de régulation pour maîtriser la qualité des constructions. Les collectivités locales lorsqu'elles sont propriétaires, peuvent favoriser la qualité architecturale et environnementale en organisant un concours ou une mise en concurrence des projets et en exigeant que l'architecte bénéficie d'une mission complète (du projet jusqu'à la réalisation) ;
- Systématiser le recours à des études urbaines et de faisabilité en amont des réalisations pour garantir de leur qualité. Encourager par exemple les missions de conseil des professionnels de la conception (urbanistes, architectes, paysagistes, etc.) qui ont des compétences dans l'appréhension spatiale des lieux et, associés très tôt à la réflexion urbaine, pourraient se positionner en parfaite connaissance des attentes de la collectivité et de ses habitants, pour déterminer les potentialités des sites identifiés mais aussi intégrer davantage les problématiques contemporaines (démocratie locale, santé publique, écologie, etc.) ;
- Encourager la création de charte ou guide des bonnes pratiques dans l'acte de concevoir et de construire, qui pourrait être une garantie offerte par les aménageurs et les promoteurs et encouragée voire conditionnée par la puissance publique ; et inciter les acteurs signataires de telle charte à associer les habitants aux projets en prévoyant la mise en place d'ateliers de suivi des projets proposés par les promoteurs ;
- Développer dans le processus de projet une logique de coopération en encourageant la participation des habitants tout en associant une expertise extérieure (architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, écologues, etc.) pour concevoir des projets mieux adaptés aux usages. Les élus peuvent encourager l'ouverture de maisons de projet, tiers-lieux ou « résidences d'architectes » installant un ou plusieurs architectes sur place, pour échanger avec les habitants tout au long du projet (atelier de concertation,

diagnostic participatif, visite de site avec médiation, action-formation ciblée, workshops, etc.). Ces « résidences » peuvent être organisées en partenariat avec les Maisons de l'Architecture ou les ENSA.

- Sensibiliser et former les habitants et maîtres d'ouvrage privés dans leur rôle à jouer dans le maintien d'un cadre de ville de qualité. La réalisation de guide-conseil architectural et paysager largement diffusés peut-être un outil de sensibilisation à l'architecture du patrimoine local et d'implication future dans la vie collective, tout en permettant de développer des savoir-faire en matière d'entretien patrimonial ;
- Développer la médiation architecturale et urbaine en encourageant les collectivités à se rapprocher des 32 Maisons de l'architecture, et des CAUE, pour l'organisation d'expositions, de débats, de conférences, de festivals et visites qui ont pour objectif de diffuser, auprès de tous les publics, la culture architecturale. Ce sont des occasions pour intégrer l'architecture au cœur de la culture populaire, en montrant comment elle se pratique et ce qu'elle est capable d'apporter.



**Laurence Duffort**

Directrice du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Paris (CAUE 75), Observatoire de la qualité du logement en Île-de-France (URCAUE)

Depuis plus de 40 ans, les CAUE accompagnent les collectivités, les bailleurs sociaux et les promoteurs dans le cadre de leur activité de conseil et participent aux jurys de concours. Au sein de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Ile-de-France, les CAUE franciliens animent des visites d'opérations, des séminaires thématiques, mènent des entretiens auprès de professionnels et conduisent des analyses détaillées d'opérations remarquables. De nombreux particuliers consultent chaque année un architecte conseil des CAUE dans le cadre des permanences proposées dans les communes. Une enquête lancée par les CAUE d'Ile-de-France auprès de leurs publics après le confinement a permis de révéler les usages des différents espaces du logement dans ce contexte très spécifique. À travers toutes ces activités, les CAUE sont donc témoins de l'évolution des conditions de production du logement et souhaitent porter au débat les conséquences de l'intensification de la production neuve et de la massification des opérations sur la qualité architecturale.

La qualité architecturale n'est pas une abstraction : la localisation des logements, leur proximité aux transports, commerces, équipements, lieux culturels et de vie sociale, mais également la dimension des espaces habitables, la réversibilité des fonctions, la générosité des espaces communs encore l'usage de matériaux pérennes et leur mise en œuvre soignée la concrétisent. La qualité architecturale ne peut pas être optionnelle, car elle garantit un parc de logements stable et durable. L'augmentation de la production doit viser la réalisation de logements adaptés aux besoins d'aujourd'hui et adaptables à ceux de demain, afin de s'inscrire dans une logique de gestion raisonnée des ressources spatiales et matérielles.

## **A/ Les conditions d'émergence de la qualité**

En amont de la conception des logements, la constitution du programme, le choix d'une procédure de marché de maîtrise d'œuvre, l'élaboration d'une méthode de travail, le projet de territoire dans lequel le logement s'inscrit, la collaboration des acteurs du projet sont autant d'éléments favorisant l'émergence d'une qualité architecturale.

Alors que le concours est resté pendant longtemps la seule procédure possible pour la maîtrise d'ouvrage publique, l'apparition récente de nouvelles procédures de passation de marchés de maîtrise d'œuvre comme la VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) ou la conception-réalisation bouleversent les rôles et missions de l'ensemble des acteurs de la construction du logement.

### **1/ Mieux encadrer le recours à la VEFA pour la production du logement social**

Si la procédure de vente en l'état futur d'achèvement permet aux bailleurs sociaux d'accéder à un foncier qui ne leur est traditionnellement pas accessible et de créer de la mixité dans les opérations en les combinant avec du logement en accession, les CAUE constatent toutefois certaines limites :

- une perte de compétence des bailleurs qui ne sont plus maîtres d'ouvrage mais "acheteurs" ;
- une perte de maîtrise dans l'utilisation de l'argent public ;
- des conséquences négatives sur la gestion des logements sociaux : le bailleur doit gérer ses logements à long terme contrairement au promoteur.



**> Proposition : systématiser la co-maîtrise d'ouvrage avec une écriture commune du programme et des prestations des logements sociaux.**

## **2/ Faire évoluer le concours d'architecture**

Le concours permet incontestablement le respect de trois principes fondamentaux, en faveur de la qualité architecturale des opérations :

- le bailleur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- le temps de la programmation et de la définition du projet (phase fondamentale pour tendre vers une qualité du logement) est distinct du temps de conception et de réalisation,
- les rôles et responsabilités au sein du groupement de maîtrise d'œuvre sont respectés : le maître d'œuvre est indépendant de l'entreprise.

La mise en concurrence des architectes est aujourd'hui la seule garantie du développement de l'innovation constructive et spatiale, ainsi que d'une diversité de production.

Pourtant les maîtres d'ouvrage cherchent à renouveler la procédure de concours, jugée parfois lourde et consommatrice de temps. Certains bailleurs expérimentent par exemple le concours d'architecture sans perspective d'insertion. Interdire la production d'images de synthèse permet d'éviter toute cristallisation des attentes des maîtres d'ouvrage sur des visuels et sur l'esthétique des façades.

**>> Proposition : Une évolution possible du concours incluant la diversification des critères de sélection des projets dans la procédure de concours d'architecture. Celui-ci pourrait par exemple imposer un travail de propositions typologiques, présenter de façon plus détaillée les propositions architecturales en matière d'orientation, d'exposition, de distribution des appartements...**

## **3/ Privilégier la mission complète pour les architectes**

Détacher la mission de conception du suivi de la réalisation entraîne une perte de cohérence globale du projet. La perte de cette compétence entraîne un affaiblissement de la profession et une perte de qualité des constructions, notamment concernant la réalisation des détails et des finitions.

## **4/ Réserver le recours à la conception-réalisation aux opérations à forte valeur d'innovation technique**

Le recours à la conception-réalisation s'est peu à peu généralisé dans le logement social, par le biais de dérogations à la loi MOP, cette procédure permettant au maître d'ouvrage de réaliser des économies. La conception-réalisation est fortement contestée par les architectes car elle limite les missions du maître d'œuvre et celui-ci perd son autonomie par rapport à l'entreprise. Elle peut néanmoins s'avérer intéressante pour certains projets, lorsqu'il existe un lien fort entre le maître d'œuvre et l'entreprise, ou lorsque l'entreprise apporte une compétence essentielle à l'architecte, comme c'est le cas par exemple dans le cas d'une construction bois. Il est important que les maîtres d'œuvre retrouvent des liens forts de confiance avec les entreprises afin de conserver la compétence du chantier.

## 5/ Former les élus

Les décideurs locaux jouent un rôle déterminant dans la production du logement. Il est indispensable de leur offrir un accompagnement à toutes les étapes de la prise de décision : de la définition des règlements d'urbanisme à la participation aux jurys de concours pour le choix des opérations.

**>> Proposition : Depuis la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et du Patrimoine (CAP) du 7 juillet 2016, les CAUE sont de droit agréés pour la formation des élus. Ils peuvent ainsi les accompagner vers une meilleure analyse des critères de qualité du logement.**

## 6/ Privilégier la réhabilitation et le réemploi des matériaux

La stigmatisation de l'architecture de la deuxième moitié du XXe siècle conduit trop souvent à des opérations coûteuses de démolition-reconstruction, quand, à investissement équivalent, une réhabilitation lourde permet d'offrir des logements de qualité supérieure, préservant des surfaces habitables considérables et offrant une économie de matière et d'énergie importante.

**>> Proposition : avant toute démolition, l'hypothèse d'une réhabilitation lourde devrait être obligatoirement étudiée afin de permettre un arbitrage éclairé.**

Par ailleurs, la simplification des normes de la construction doit s'inscrire dans une démarche globale de développement durable, de gestion durable des ressources. Par exemple, les matériaux ayant déjà vécu ne peuvent pas bénéficier des certifications qui permettent leur utilisation, rendant marginales les possibilités de réemploi à grande échelle dans le secteur du bâtiment. Les filières de déconstruction et les filières alternatives de construction et de réemploi doivent être développées largement.

**>> Proposition : Créer un établissement public en charge du réemploi dans le bâtiment : Il aurait pour mission de faciliter la certification des matériaux réemployés et la mise en place de plateformes de matériaux réemployés (base de données de référencement des matériaux, identification de lieux de stockage...).**

## B/ Offrir aux usagers des logements de qualité, adaptés à leurs besoins

### 1/ Quelques invariants de la qualité d'usage

La massification des opérations de logement induit une perte de qualité : la recherche de rentabilité maximale d'une opération sur une parcelle génère des bâtiments épais et compacts. De plus en plus, l'épaisseur des bâtiments (+ de 15m) produit une typologie d'immeuble en plot, possédant un noyau de circulation central. Cela a des conséquences directes sur la qualité des plans de logement proposés :

#### - La cuisine, espace commun

L'épaisseur des bâtiments entraîne un linéaire de façade par logement en diminution : les cuisines ne peuvent plus être éclairées et ventilées naturellement. Elles se retrouvent alors au fond du séjour, grignotant un peu sur la surface de celui-ci. La cuisine reste pourtant un lieu essentiel de la cellule familiale, le confinement l'a révélé. C'est un lieu où il est possible de s'isoler pour conserver une certaine intimité, pour faire faire les devoirs des enfants en préparant les repas par exemple. Les cuisines en second jour n'offrent pas de qualité suffisante pour permettre ce type d'usages.

**>> Propositions :**

**- imposer l'éclairage naturel des cuisines dans les cahiers de charges des bailleurs ;**

**- introduire la nécessité d'éclairer naturellement les cuisines dans les critères du logement décent.**

#### **- Des espaces de rangement**

Les enquêtes réalisées auprès des habitants à l'occasion des analyses menées par l'Observatoire révèlent fréquemment un manque d'espace de rangement. Les placards aménagés sont généralement comptabilisés dans les surfaces habitables, impactant à la hausse les loyers. Ils sont donc le plus souvent écartés des programmes. Paradoxalement, dans nombre d'opérations de logement social, les prolongements extérieurs, balcons terrasses, qui constituent l'une des qualités des projets, sont utilisés comme débarras pour pallier à ce manque de rangement.

Plusieurs pistes existent et sont déjà utilisées par certains bailleurs sociaux pour diversifier les solutions de rangement : placards de balcons (Immobilier 3F), caves de paliers, celliers, ...

#### **- L'espace du linge**

De la même façon, la question du séchage du linge est récurrente dans les plans habités, pourtant jamais prévue dans les programmes et rarement traitée dans les dispositifs architecturaux (contrairement aux logements construits dans les années 50/70).

C'est ce soin et cette attention, portés aux aménagements du quotidien, qui font d'un logement un espace de vie de qualité.

**>> Propositions :**

**- sortir les placards aménagés et les séchoirs du calcul des surfaces ;**

**- imposer qu'un pourcentage de surface utile soit obligatoirement dédié à des espaces de rangement, à l'extérieur ou à l'intérieur du logement.**

#### **- Les balcons, loggias et terrasses**

Tous les espaces extérieurs attenant au logement se sont révélés primordiaux pendant le confinement et les habitants les ont utilisés avec beaucoup d'ingéniosité même lorsqu'ils étaient petits et encombrés.

#### **- Des espaces partagés**

Les espaces partagés sont fortement plébiscités par les habitants. Un palier large et éclairé naturellement pourra être investi par les locataires (installation de rangements pour les chaussures ou les manteaux, installations de fauteuils pour échanger avec ses voisins, rangement des vélos ou des trottinettes des enfants). Une toiture ou des espaces extérieurs végétalisés pourront constituer des lieux de rencontre et d'échange autour d'une activité de jardinage ou d'une aire de jeux pour les enfants de l'immeuble ; un hall d'entrée généreux avec des assises pourra permettre aux occupants de l'immeuble de se retrouver autour des boîtes aux lettres. De tels espaces offrent une réelle plus-value sociale et contribuent à pallier la réduction des surfaces des logements en libérant de certaines fonctions mutualisables. Pour permettre leur développement, il est nécessaire d'encourager le développement de nouveaux montages et modes de gestion de ces espaces par un gardien ou par les habitants eux-mêmes. Cependant, les bailleurs restent frileux étant donnés les coûts que leur réalisation représente.

Leur développement constitue également le préalable indispensable **au développement de logements en colocation**. Cette typologie spécifique, qui

commence à être investie par les bailleurs sociaux, doit être pensée différemment de celle des logements familiaux (chambres plus indépendantes notamment).

**>> Propositions :**

- **intégrer la surface des espaces partagés dans le calcul du financement du logement social PLS et PLUS. Les financements en PLS et PLUS des opérations ne permettent pas de créer des espaces partagés, car les financements sont calculés sur la Surface Utile ;**
- **colocation : un nouveau mécanisme d'attribution de ces logements, un cadre juridique dédié et l'établissement de règles de vie communes doivent également être mis au point pour permettre le développement de ce mode d'occupation des logements, qui doit cependant être pensé comme temporaire pour ne pas enfermer certaines populations dans des circuits résidentiels marginaux.**

### **- Une diversité typologique**

Les principes de distribution qui ont souvent guidé la conception du logement (comme la partition des espaces de jour et des espaces de nuit) posent aujourd'hui question, notamment avec l'émergence du télétravail, les souhaits d'indépendance d'un adolescent (ou les difficultés d'un jeune adulte à trouver un logement), ou encore la généralisation des modèles de famille recomposée.

**Cette diversité typologique ne peut exister que s'il existe une marge d'innovation et d'expérimentation dans la conception des plans de logements.**

**>> Proposition : Définir des cahiers des charges plus flexibles.**

Lorsque, dans certaines opérations, des dispositifs architecturaux singuliers apparaissent, ils sont le fruit d'un travail de collaboration entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage et de la volonté commune de considérer l'opération comme un cas particulier, permettant un assouplissement du cahier des charges et un dépassement des surfaces règlementaires. Les logements ainsi créés ne sont plus de simples logements décents, mais présentent de réelles qualités : diversité de types de logements, géométrie originale des balcons permettant la prise du repas à l'extérieur, espaces de buanderie en façade accolés aux cuisines, pièce en plus de taille variable et sans usage dédié, possibilité de refermer une cuisine par de grands panneaux coulissants...

>> Les cahiers des charges du logement social doivent constituer un outil de travail commun aux architectes et au maître d'ouvrage. Plus qu'une liste de règles et de normes, ils doivent être conçus comme un outil, un guide pour les architectes, tout en offrant une grande part de flexibilité pour laisser à ces derniers la possibilité d'être force de proposition dans la conception des espaces du logement.

## **2/ Permettre aux locataires de s'impliquer dans la conception / le choix de leur futur lieu d'habitation**

### **- Généraliser le recours aux jurys citoyens dans le cadre d'opération d'aménagement**

Le développement d'outils de médiation et de sensibilisation à l'architecture permet de limiter les recours déposés par les riverains et les associations sur les permis de construire. Avec l'appui des CAUE, certaines communes dispensent des formations à la lecture de plans et à la compréhension des projets architecturaux et organisent des jurys incluant des citoyens. Cette démarche est essentielle et facilite l'acte de construire : elle garantit une meilleure commercialisation, un portage du foncier plus court pour l'opérateur et une meilleure insertion du projet dans son environnement.

Elle doit être encouragée et soutenue financièrement. En la matière, l'opportunité offerte aux citoyens par d'autres pays européens, comme la Suisse, de prendre connaissance et de s'exprimer sur des projets, avant la délivrance de l'autorisation administrative, sur la base d'un avant-projet, offre un exemple de solution intéressante à examiner pour apporter davantage de sécurité à l'ensemble du processus de production des logements.

### **1- Exemple d'un jury citoyen à Bagneux (Hauts-de-Seine)**

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de Bagneux, Secteurs Fontaine Greffier - Paul Éluard – Tertres, la ville a mis en place un Jury citoyen en 2011, avec une formation pour les habitants, élus, experts techniciens, impliqués dans le jury de concours.

La ville a mandaté le CAUE 92 pour mettre en place deux séances, en soirée, notamment pour les 6 membres + 6 suppléants tirés au sort lors de présentations des planches de concours des architectes, lors d'expositions itinérantes dans la ville.

La 1<sup>ère</sup> séance portait sur le concours et son contexte, le jury, les clés de lecture d'un projet. La seconde séance portait sur l'opération, les enjeux d'un contexte urbain et paysager fort (histoire et évolution du site, échelle environnementale et urbaine du projet).

Les personnes désignées, impliquées parce que potentiellement futurs habitants du quartier, ou déjà résidents, acteurs du renouvellement, étaient tous présents lors de la journée de jury.

Les échanges lors du jury étaient riches, les remarques des habitants pertinentes, parfois déstabilisantes pour les promoteurs puisque inhabituelles dans ce contexte et par conséquent importantes au regard des enjeux.

#### **Résultat**

> Un grand intérêt pédagogique, culturel, humain et citoyen

> Une volonté très forte d'une Ville d'intégrer les voies délibératives de 6 habitants, véritables ambassadeurs du projet par la suite.

> Une parole citoyenne considérée et prise en compte dès le concours, d'où l'importance du concours d'architecture et de ses procédures, de la composition du jury, du cadre normatif dans la consultation promoteurs/architectes.

### **2- Exemple d'un jury citoyen pour le choix du promoteur d'une opération d'accession sociale – PRU d'Écquevilly (Yvelines - 4 100 habitants).**

À la demande de la commune, du chef de projet renouvellement urbain ANRU Ecquevilly-les Mureaux et la SEM92 mandataire – 2 soirées organisées et animées par le CAUE 78 - janvier 2014.

Il s'agissait de 2 séances de formation de 2 heures chacune, à destination de 6 habitants (3 titulaires et 3 suppléants) qui composaient le collège habitants du jury de sélection du promoteur d'une opération de 26 logements sociaux (21+5) située dans un quartier ANRU + des élus volontaires.

Le contenu de ces séances devrait permettre aux participants d'acquérir des notions en termes de qualités architecturales et urbaines et se préparer pour participer au jury (argumentation).

**1<sup>ère</sup> séance :**

- présentation : la constitution de la ville (le quartier dans la ville et le paysage...)
- atelier collectif : apprendre à se situer, lecture de cartes et de plans (insertion, relief...)

### 2<sup>ème</sup> séance :

- présentation : lecture de plans de niveaux, plans de logements, coupes, images de synthèse... (le bâtiment, le logement, l'intimité...)
- atelier pratique à partir d'un concours de logements (panneaux des projets apportés par le CAUE) : lire les projets et les comparer (avantages et inconvénients de chaque proposition) et prendre la parole devant les autres pour exprimer ses remarques et questionnements, argumenter.

### Résultats :

> Remarquables lors du jury « officiel » auquel participait aussi le CAUE, tous avec voix délibérative : les participants bien plus performants et pertinents que les élus absents aux ateliers.

> Un des habitants a acquis un logement dans l'opération. Les autres ont "porté" l'opération dans le quartier.

### 3/ Permettre aux locataires de s'impliquer dans l'aménagement / la transformation / la gestion de leur logement

L'implication des habitants dans la conception, ou dans la réalisation des logements (même uniquement des finitions) pourrait être une solution pour adapter au mieux l'habitat aux usages.

#### - En réhabilitation, associer les architectes au diagnostic d'usage

Il existe une grande différence entre les opérations de réhabilitation et la construction neuve. En effet, dans la réhabilitation, les habitants sont souvent connus, ce qui permet de mettre en place des dispositifs consultatifs efficaces et de répondre à leurs besoins particuliers. Bien que les temps de conception s'en trouvent allongés, le projet peut intégrer des besoins méconnus ce qui garantit en partie la pertinence et favorise la pérennité du travail de réhabilitation.

Pour que ce travail de dialogue avec les occupants puisse être mené dans des conditions satisfaisantes, il est indispensable que ce temps de dialogue soit intégré dans la mission de la maîtrise d'œuvre et chiffré dans le coût global du projet. Le maître d'ouvrage peut mener sa propre campagne de concertation auprès des locataires pour définir le programme général de la réhabilitation, mais la posture est différente dans ce dialogue avec l'habitant et l'échange portera davantage sur les questions techniques et d'usage du logement que sur les enjeux de gestion locative.

#### >> Propositions :

- prévoir systématiquement du temps pour la visite de tous les logements et le dialogue avec les locataires par le maître d'œuvre ;
- accorder la mission de MOUS au maître d'œuvre.

Témoignage de Marc Bénard, architecte, Équateur architecture :

*"Lorsque des transformations lourdes sont à prévoir, le diagnostic des usages est très important, et ce d'autant plus s'il s'agit d'une intervention en milieu occupé (...). Il faut détecter tous les usages générateurs de confort et de qualité de vie et tenter de les conforter avec le projet d'architecture. Par exemple, pour un projet porté par Paris Habitat, nous avons remarqué que des jardinières étaient installées sur les appuis de fenêtre sans aucune sécurité. Un lot serrurerie a donc été intégré pour pérenniser et sécuriser cet usage.*

*L'autre point important est la rencontre avec les habitants. À l'agence, dans le cas des opérations en milieu occupé, nous consacrons au minimum 20 à 30 minutes par logement pour réaliser un état des lieux. Cette rencontre avec les locataires est un temps d'observation et de questionnement, et permet de comprendre comment les habitants vivent dans leur logement. Ces moments individuels sont des temps privilégiés car les échanges sont souvent plus difficiles lors des réunions formelles et collectives durant lesquelles les jeux d'acteurs prennent le dessus, et la parole est moins libre.*

*Enfin, lorsque le bailleur a mené préalablement une enquête sociale, cela a un impact très positif sur le projet. Lorsqu'elle est couplée avec la visite technique du maître d'œuvre, elle permet de mener une politique de relogement intelligente et de faire évoluer à la marge la conception du projet pour s'adapter au mieux aux besoins des usagers." Marc Bénard, architecte*

**- Dans le logement neuf, constituer des groupes de locataires pilotes.**

Dans le logement social neuf, l'implication en amont des habitants est plus complexe, ces derniers n'étant connus que très peu de temps avant la livraison du logement, ce qui ne coïncide pas avec les temporalités du projet de conception et de chantier. Des expérimentations sont toutefois menées dans ce sens par certains bailleurs. C'est le cas par exemple de Paris Habitat, qui a constitué un groupe de locataires "pilotes" très en amont de la définition des futures opérations de logement de Saint-Vincent de Paul, à Paris, pour les associer à de nombreuses étapes de discussion avec la maîtrise d'œuvre, tout au long du processus de conception.

**- Avant installation : laisser la possibilité de modifier l'usage d'une pièce et faire participer les locataires aux finitions**

La distribution et l'aménagement des pièces laisse souvent peu de marge de manœuvre pour en modifier l'usage.

Certains ajustements pourraient cependant être réalisés par les habitants. Par exemple, la majorité des logements au-delà du T3 possèdent 2 salles de bain. La seconde salle de bain est souvent inutilisée ou partiellement utilisée, et l'usage est transformé (buanderie, rangement, cellier).

**>> Propositions :**

*- afin de rendre un usage alternatif possible, le bailleur pourrait mettre en place les réseaux sans équiper l'une des deux salles de bain, jusqu'à l'installation des habitants et aménager la salle de bain dans un second temps si cela s'avère nécessaire, à la demande de l'habitant ;*

*- la solution du logement "prêt-à-finir" développée aujourd'hui dans le logement privé, constitue également une piste intéressante qui pourrait être explorée par les bailleurs, elle permettrait aux habitants de s'approprier leur logement en participant à sa réalisation (finitions, second œuvre) grâce à l'appui d'un réseau associatif et avec les conseils d'un architecte.*

**- Apporter des modifications dans le logement après installation**

Traditionnellement, au départ du locataire, le logement doit être restitué dans l'état d'origine. Certains bailleurs insistent sur le fait que les locataires ne doivent pas intervenir sur leur logement, quelle que soit la transformation choisie (planter un clou, poser une tringle à rideau, abattre une cloison non porteuse...). Pour certains

habitants, cette règle ne facilite pas l'appropriation du logement et sa personnalisation ; allant même parfois jusqu'à créer un rapport de force avec le bailleur pour obtenir quelques adaptations du logement.

**>> Proposition : Pour pallier cela, le bailleur peut mettre en place un référent bricolage sur son parc pour accompagner les habitants dans la réalisation de modifications des appartements. Les transformations peuvent être réalisées en partie avec le locataire.**

**- Former les gardiens pour contribuer à une meilleure vie collective**

Toutes les opérations d'habitat social ne sont pas gérées par des gardiens mais les bailleurs peu à peu reviennent sur cet état de fait. En effet, les gardiens sont des garants de la bonne entente entre bailleur et locataires et entre locataires eux-mêmes ainsi que de la bonne gestion des espaces communs. Leur formation est donc primordiale pour qu'ils se sentent investis eux même de cette mission au service du bien commun et pour que les locataires les considèrent comme tel.

**- Le livret d'accueil du locataire à écrire avec le gardien**

Le livret d'accueil dans l'immeuble ou la résidence permet un sentiment d'appartenance du locataire. Écrit et actualisé régulièrement avec le gardien, il explique l'histoire des lieux (architecte, conception, dates, matériaux...), l'usage des équipements (ventilation, chauffe-eau solaire...) et des espaces communs, le rôle de chacun (gardien, référents...).

**Exemple de la formation de gardiens d'immeubles de AB-Habitat (Argenteuil-Bezons - Val d'Oise) à la gestion des espaces verts par le CAUE 95, deux sessions de 2012 à 2015.**

**Objectif :** former 88 gardiens et 20 aides-gardiens à l'aménagement et l'entretien des espaces verts des résidences dont ils ont la responsabilité.

- Apprendre méthodes et techniques respectueuses des végétaux et de l'environnement.
- Développer une démarche de développement durable sur l'ensemble du parc « espaces verts » de AB Habitat.
- Accroître intérêt et motivation du personnel pour l'entretien de ces espaces en leur apportant des savoir-faire innovants, associant les approches paysagère, environnementale, économique et sociale

**À partir des apports théoriques en salle, d'observation sur le terrain et de travaux pratiques :**

- réaliser un diagnostic d'un espace vert et proposer des modes et des techniques d'intervention adaptées au contexte et aux différentes saisons ;
- identifier les végétaux les plus courants ;
- concevoir un massif en tenant compte du contexte paysager et environnemental et des contraintes économiques et d'usages ;
- comment entretenir le sol ;
- comment tailler les arbustes en respectant leur port naturel et leur physiologie ;
- comment recycler les déchets de taille ;
- planifier les travaux à chaque saison ;
- choisir et utiliser le matériel adapté.

**Résultats :**

- > Le regard des habitants sur les gardiens a été nettement revalorisé
- > les espaces extérieurs sont mieux entretenus



- > les charges ont diminué
- > certains gardiens se sont vraiment investis et ont fait de beaux projets, d'autres moins.
- > cette opération aurait dû se poursuivre pour une efficacité parfaite.

**- Favoriser la mobilité dans l'immeuble**

Priorité devrait être donnée aux personnes souhaitant rester dans l'immeuble mais n'ayant plus besoin de la même taille de logement.

-----

**En conclusion**

Le logement est un bien culturel commun. Les besoins quantitatifs ne doivent pas faire oublier une exigence de qualité spatiale et de pérennité des constructions. L'État doit inciter les acteurs publics et privés de la construction du logement à œuvrer collectivement pour la qualité architecturale car ce que nous construisons aujourd'hui fait partie de notre patrimoine commun.



**Emmanuelle Durandau**

Secrétaire permanente adjointe du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)

## Remarques liminaires

L'imposition de la distanciation physique par la crise sanitaire semble se dessiner durablement, du moins tant qu'aucune autre solution tel qu'un vaccin ou traitement adapté ou même l'évolution de l'épidémie ne nous permettra de revenir complètement « au monde d'avant ».

Dès à présent, les systèmes urbains s'adaptent selon une double orientation déconcentration/flexibilité.

Déconcentration dans les lieux de travail, les transports, les équipements publics culturels, éducatifs, ludiques, administratifs. C'est un défi économique majeur qui remet en cause les modes de financements et d'exploitation de ces lieux avec des pertes de recettes d'exploitation colossales. C'est l'occasion de penser d'autres usages de ces lieux et donc d'étudier leur flexibilité à fonctionner autrement. Déconcentration des activités commerciales au profit du développement de nouvelles formes de commerces au plus près des territoires: circuits courts, commerces de centralités.

La crise sanitaire peut être une opportunité pour les « banlieues » et autres territoires « périurbains » comme pour les petites et moyennes villes de renouer avec des activités de proximité rendues possibles par la nécessité de déconcentrer au plus près de là où les gens habitent un certain nombre de fonctions. Ce n'est pas seulement une opportunité, c'est également une ardente obligation au risque que ces mêmes habitants restent totalement confinés dans leur logements faute de pouvoir utiliser des modes de déplacements massifiés sur de longues distances.

Mais cette opportunité peut être mise à mal par le risque d'un éclatement de « l'urbain » au profit d'un repli sur la sphère domestique jugée plus sûre et sur la maîtrise d'un certain « entre-soi » qui se manifeste déjà habituellement dans les phénomènes de gentrification mais qui pourrait se renforcer car facilitant le contrôle du développement d'éventuelles contaminations.

Il convient donc d'aborder la question du logement post-crise avec une infinie prudence, non seulement par rapport aux paradoxes déjà bien identifiés du désir de « la ville à la campagne » mais également parce que les outils numériques tendent à « désociabiliser » les individus. La conception du logement de demain doit être pensée a minima à l'échelle du quartier.

## Réponses au questionnaire

### 1. Le logement

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France.

*Les principaux sujets ressortant des études, qui commencent à être publiées, concernant les conditions de logements pendant le confinement (IINSEE, étude INED-*

*COCONEL, sondage QUALITEL) ne font pas de distinction entre social et non social mais ils font apparaître qu' « au total, en impliquant des rapports de classe, de sexe et de génération, le logement durant la période de confinement révèle encore plus les inégalités au sein de la société française ». Ainsi :*

- *Le confinement a aggravé dramatiquement les situations des ménages en situation de surpeuplement ; Or, les situations de surpeuplement sont plus fréquentes dans le parc social, au sein des QPV et dans les territoires où il existe une forte proportion de ménages pauvres.*
- *12% des habitants de la Région parisienne ont quitté leur domicile contre 6% sur le territoire national, mais plus d'1/3 des jeunes de 18-24 ans ont quitté leur logement. Parmi les 20% de français ayant mal supporté leur logement, ce sont d'ailleurs les jeunes, vivant dans une grande ville, les locataires à faibles revenus qui sont majoritaires ; Pour près d'1/3 des personnes ayant changé de logement pendant le confinement, l'isolement était le principal motif de départ, le manque d'espace vert n'arrivant qu'en troisième position. Le manque d'espaces verts est en revanche le premier motif de départ des ménages les plus aisés*
- *11% des français ne bénéficie d'aucun espace extérieur en prolongation de leur logement, c'est plus le cas des locataires, des ménages moins aisés.*

*La crise sanitaire a mis en exergue un peu plus que :*

- *« Les différents attributs qui font du logement un espace de vie digne, voire confortable, capable d'accueillir la vie familiale et la cohabitation prolongée, varient avec le milieu social et se cumulent entre eux. Mais les conditions de logement des catégories populaires et intermédiaires de la population se sont aussi dégradées au cours du temps : la hausse des prix immobiliers dans les grandes métropoles a creusé les écarts sociaux à tout point de vue » (Anne Lambert – Fanny Fujega pour The conversation) ;*
- *Le confinement est une situation exceptionnelle, « anormale », qui a révélé que les restrictions d'usage, comme celle d'un jardin, d'une terrasse, que l'on peut supporter quand elles sont contrebalancées par d'autres aménités urbaines, en particulier celles des centres-villes, le sont moins quand ces aménités n'existent plus ;*
- *Les surfaces et l'agencement développés dans la production de logements collectifs tant dans le segment social que dans le segment de la promotion privée « standard » sont insuffisantes pour permettre le bon déroulement d'activités « coprésentielles » au sein des ménages ;*
- *Parce que les logements individuels disposent d'un jardin dans la plupart des cas, sont plus grands et donc plus adaptables, ce sont ceux dans lesquels le confinement s'est le mieux passé.*
- *Enfin, le système des EPHAD, qui repose sur le principe de la réduction des coûts par la prise en charge collective des besoins du vieillissement, a montré ses limites.*

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité.

*La définition du logement décent s'applique au logement social comme au logement privé. Hormis son mode de financement et les avantages qui y sont liés (loyer moins cher que le marché, garantie du maintien dans les lieux), il n'apparaît pas de motif à distinguer « morphologiquement » Le logement social de celui du privé, d'autant qu'il peut résulter d'une acquisition d'un bien du parc privé (conventionnement) comme il est susceptible de rentrer dans le parc privé (vente).*

*La qualité du logement met en jeu un ensemble de notions complexes qui ne sont pas toutes intégralement mesurables ou objectivables : il en est ainsi de la qualité architecturale, qui renvoie beaucoup à « l'art de la commande » et aux jugements des pairs, comme de la qualité d'usage qui met en jeu le mode et le style de vie de l'usager, sa classe sociale, sa situation familiale, professionnelle...*

*Les questions de la localisation, de l'environnement, des équipements, de l'accessibilité constituent également des paramètres importants mais variables selon les individus. In fine, habiter quelque part résulte d'un arbitrage qui met en jeu de très nombreux paramètres dont le pouvoir d'achat est le principal.*

*Cela étant, il existe dans le domaine des normes volontaires de nombreuses démarches de certification de la qualité (les plus connues étant notamment les labels qualitel) auxquels les promoteurs privés comme publics sont de plus en plus sensibles. Ces démarches de certification, couplées à l'évolution de la réglementation font que dans une grande majorité des cas, un degré très satisfaisant est atteint concernant le confort des constructions (voir notamment le sondage réalisé par qualitel avec IPSOS pendant le confinement).*

*En revanche, les nombreuses tribunes publiées pendant le confinement, il faut le souligner majoritairement d'architectes, pointent des défauts de qualité concernant pour l'essentiel des logements situés dans des centres urbains attractifs où les niveaux de prix pèsent significativement sur les capacités financières des locataires comme des accédants. Ces contraintes économiques ont conduit à une réduction des surfaces de logements pendant une vingtaine d'années, des années 90 aux années 2010, observable en Ile de France.*

*En outre, les contraintes de densité, d'insertion urbaine dans des tissus constitués, et d'équilibre économique conduisent à des formes de plus en plus compactes qui génèrent des vis-à-vis, des pertes d'ensoleillement, des mono-orientations qui, sans altérer de manière grave l'habitabilité des logements, en minimisent la qualité d'usage.*

*Le sujet de l'amélioration de la qualité des logements se situe en conséquence au croisement de deux enjeux de politiques publiques : le desserrement de la contrainte économique, en particulier foncière, et la mise en œuvre de densités bâties qui préservent les aspects de qualité d'usage liés à l'ensoleillement, la double orientation, l'existence d'espaces de détente, d'espaces verts d'immédiate proximité qu'ils soient publics, semi-privatifs ou privatifs.*

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

*Beaucoup de communes ont développé des « chartes promoteurs » qui traitent de ces aspects. En dépit d'un caractère juridique incertain et d'une surenchère d'exigences qui parfois rendent plus difficile et plus chère la production de logements, il y aurait intérêt à mener une vraie réflexion avec les opérateurs sur ces outils pour mesurer s'ils apportent effectivement une plus-value justifiant de chercher à stabiliser leur statut juridique. Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement public, les modalités de cession de charge foncière sont le plus souvent assorties d'exigences qualitatives, souvent analysées dans un cadre concurrentiel.*

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

*Tout est possible en principe. La question est de savoir comment on pose l'objectif de zéro artificialisation nette : soit on continue comme aujourd'hui dans l'extrême compacité des programmes, soit on essaie d'amener plus de nature en ville pour « détendre » une densification des programmes durement ressentie par les habitants : on ne peut pas faire à la fois haut, compact et minimiser les espaces publics. Il faut revenir à des programmes moins hauts ou bien plus aérés, des espaces publics plus généreux et mieux organisés, des cœurs d'îlots préservant les co-visibilités et l'intimité des logements, des espaces privatifs ou semi-privatifs permettant de bénéficier en extérieur d'un espace de détente, de jeux pour les enfants... Ces évolutions sont possibles à condition de savoir comment les financer : il faut sans doute remettre à plat le financement de l'aménagement de la ville pour clarifier qui doit payer quoi et comment.*

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

*Il est essentiel de ramener plus de nature en ville : végétalisation des espaces publics, reconquêtes de délaissés, verdissement des zones économiques. Le végétal est un formidable atout pour rendre aimable l'urbain. La désimperméabilisation doit être encouragée et l'objectif ZAN doit être vecteur d'innovation de méthodes dans la manière de ramener la nature en ville.*

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

*Le PLUI a beaucoup atteint à la capacité des PLU/POS de régler finement à la parcelle les conditions de constructibilité et d'occupation des sols. Les moyens financiers des PLU n'ont jamais été très importants et supportent en outre de nombreuses études exogènes aux règles intrinsèques aux conditions d'occupation des sols : PLH, PDU, évaluation environnementale... Il faudrait redonner aux PLUI les moyens de s'intéresser de près à la réglementation de la constructibilité des sols. Le PLU est le document de référence du permis de construire et c'est le permis de construire qui marque l'accord de la puissance publique sur la « qualité » du projet envisagé.*

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

*Les salaires ont très peu augmenté depuis plus de dix ans alors que le prix du foncier dans les métropoles attractives a explosé. Gagner en surface c'est nécessairement trouver des voies de réduction des coûts soit par la baisse des coûts fonciers, soit par celle des coûts de construction.*

*La perspective d'une baisse de coûts de construction paraît assez difficile dans le contexte des ambitions poursuivies par la future réglementation environnementale et inatteignable dans la période post crise sanitaire. Même si on peut espérer qu'à terme la massification des matériaux biosourcés permettent la constitution de filières compétitives, cette perspective n'est pas immédiate. De même, l'appétence des usagers pour les facilités offertes par la domotique conduit, comme en matière d'écrans multimédias, au développement dans le bâtiment de nouveaux besoins et donc de nouveaux coûts. Quant aux gains issus de la performance énergétique, ils sont absorbés dans l'investissement initial et récupérés sur le long terme.*

*Dans ce contexte, et sauf évolution significative des comportements des investisseurs dans les métropoles attractives, il faut chercher les moyens d'améliorer la performance surface/coût principalement par le biais des outils de maîtrise foncière issus des opérateurs fonciers, le développement du BRS et l'encouragement à la mise en place de coopératives « à la Suisse ».*

*Ces pistes étant assez réduites, c'est une des raisons pour lesquelles la flexibilité du logement (pièce en plus à la demande, espaces collectifs pour le télétravail, etc...) constitue une voie relativement intéressante d'optimisation des logements bien que sa gestion pose un ensemble de questions complexes tant dans le parc privé que dans le parc social, qu'il conviendra de régler.*

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique.

*Il y a autant de définition de la qualité d'usage d'un logement qu'il y a d'individus. Il faut laisser aux équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre la compétence de définir la commande et la réponse à la commande. En revanche, il peut être utile de s'assurer par la réglementation ou les normes volontaires que les maîtres d'ouvrage privés comme publics poursuivent bien les mêmes objectifs de pérennité des ouvrages qu'ils réalisent, qu'il n'y a pas une « surqualité » dans le secteur public et une « sous qualité » dans le secteur privé. En substance, il faut que les qualités constructives « de base » des logements soient homogènes entre les deux secteurs.*

## 2. Stratégie territoriale et politiques urbaines



Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagements (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

*Questionnement trop vaste d'autant qu'il n'est pas certain que de tout réunir sous une même autorité soit un gage d'efficacité supérieure. Juste une remarque : les promoteurs privés réalisant de la VEFA HLM le font très souvent au regard des prescriptions émises par le bailleur dans le cadre d'un cahier des charges.*

Pour répondre aux disparités territoriales quelles seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.

*Il n'y a aucune raison de distinguer une qualité spécifique au logement social sauf à considérer que celui-ci, dans sa conception, répond à des besoins particuliers liés aux spécificités des populations qu'il accueille (ce qui est par exemple le cas de l'hébergement, des résidences sociales et autres), ce qui serait contraire à sa vocation généraliste.*

*S'agissant de la qualité de l'habitat, pour la construction neuve, la plupart des constructeurs ont leur analyse de la taille minimum de chaque pièce d'un logement. Il pourrait être utile de lancer la concertation sur la nécessité de définir une norme minimale commune mais en l'adaptant aux spécificités territoriale et notamment aux contraintes foncières et économique.*

Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?

*Voir supra*

Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?

*Voir supra*

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité

(outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

*Voir supra*

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

*Les outils existent – EPF (d'État ou local), réserves foncières, ZAD, préemption, etc. Beaucoup de collectivités n'ont pas conduit de politiques foncières parce qu'elles ne pensaient pas en avoir besoin ou n'en avaient pas les moyens.*

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

*Question trop vaste pour y répondre dans les délais impartis.*

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

*Pas d'avis*

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

*Pas d'avis*

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

*Voir remarques sur les cahiers des charges des promoteurs : soit ils apportent une vraie plus-value et il faut en stabiliser le régime juridique ou transposer dans d'autres cadres plus adaptés les objectifs soit ils sont plus contraignants qu'autre chose. Dans tous les cas, il faudrait les évaluer.*

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

*C'est une vraie question. Idéalement, il faudrait que le maître d'œuvre puisse intervenir dès la commande. C'est d'ailleurs souvent le cas, les architectes étant parfois intégrés aux équipes de programmation, par exemple dans le cadre des études capacitaires préalables. Mais le fait de ne pas conduire le projet jusqu'au bout interdit les aller-retours entre programme et conception qui sont souvent utiles à la mise au point du projet. Il faudrait ouvrir la possibilité de conclure un contrat global du programme à la livraison en plaçant l'architecte garant de l'atteinte d'un niveau de performance coût/qualité.*

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

*Il n'est pas démontré que Les difficultés d'accès des opérateurs sociaux au foncier relèvent d'un effet concurrentiel entre les opérateurs HLM et les promoteurs privés. IL semble que la VEFA prospère dans le cadre d'opérations complexes qui appellent des compétences d'ensembliser et dans les communes qui souhaitent rendre « invisible » la production de logement social. Toute tentative de régulation de la VEFA devra être attentive au fait que la « banalisation » du produit « logement social » a facilité la réalisation de logements sociaux là où il s'en réalisait historiquement peu. En outre, la VEFA constitue un facteur de régulation des moyens des opérateurs publics fonction de leurs objectifs comme également une « bouée de sauvetage » contracyclique. Conserver de la souplesse permet des ajustements imprévus.*

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

*La plupart des bailleurs négocient très bien leur cahier des charges mais il est vrai que celui-ci n'a pas d'existence juridique en amont de la signature du contrat de VEFA. Il faudrait trouver un moyen juridique de renforcer la prise en compte des exigences des bailleurs plus en amont. Cela étant, il ne peut y avoir de fondement à une surqualité « systémique » du logement social par rapport au logement privé. Logiquement, les exigences « de base » (pérennité/durabilité/surface minimale/ performances techniques et environnementales) devraient être les mêmes dans les deux produits.*

### 3. Les acteurs

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti.

*C'est un vrai sujet.*

*De manière générale, on assiste à une hybridation croissante du privé et du public dans la ville. Il faudrait surmonter les réticences des opérateurs HLM à intégrer les copropriétés : leur prise de participation dans des proportions clefs sont de nature à faciliter le fonctionnement de ces organes et leur professionnalisme est reconnu. Pour la mise à niveau du patrimoine existant, qui constitue une mission d'intérêt général comme la gestion future des immeubles mixtes, cette question est déterminante.*

*Le second sujet concerne les modalités d'impliquer la responsabilité des promoteurs à l'aval de la chaîne de production. IL conviendrait d'étudier s'il y a lieu de durcir les dispositions des contrats de vente sur les défauts de livraisons et d'étendre les garanties.*

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télé-travail à domicile, développement des services...)

*La question n'est pas très claire. Le sujet de l'adaptation des logements aux nouveaux usages n'est pas un sujet spécifique à la MOE, c'est d'abord une question de programmation. Par exemple, il n'est pas certain qu'il faille chercher à développer le télétravail à domicile plutôt que des espaces mutualisés en pied d'immeuble. Dans le domaine du logement social, les règles de financement des constructions et du conventionnement constituent souvent des freins à l'adaptation aux nouveaux usages (cas de la pièce en plus partageable par exemple).*

Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

*Il n'y a pas de règles. Le bon contrat dépend du projet et du souhait d'organisation des acteurs. Le CREM et le marché de partenariat sont des outils d'opérations complexes, ce qui n'est pas le cas des programmes de logements. Le logement doit rester un objet simple, facile à construire et peu onéreux. Il faut éviter d'en faire une « fusée Ariane » et se concentrer sur les trois objectifs suivants : un logement confortable, accessible financièrement et écologiquement vertueux.*

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

*Encore une fois, arrêtons de faire un distinguo de qualité entre logement social et privé.*

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...)

*Si l'on accepte l'idée que la production de logement social comme public se réalise dans un partenariat de plus en plus hybride, et que les objectifs de qualité technique et de confort de base gagneraient à être identiques dans les deux segments du parc, il faut rechercher à rapprocher les modes de commandes pour les fluidifier en garantissant dans le privé comme dans le public le respect des principes concurrentiels et l'accès des jeunes professionnels à la commande. Une manière de faire est de remonter le choix du MOE dès le stade de la programmation en permettant une transition ensuite en contrat de conception réalisation pour intégrer plus amont l'entreprise en conseil au MOE dans le choix des solutions techniques. Un tel mode opératoire pose la question des critères de sélection en amont et de l'accès des jeunes à la commande.*

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la

direction de l'exécution du marché de travaux ? À qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

*Voir supra. Cela demande une réflexion trop importante pour y répondre dans les délais*

Quelle doit-être enfin la place de l'innovation ?

*Comment déjà dit, le logement doit rester un objet simple d'usage, facile et peu coûteux à construire. L'innovation n'est utile que si elle permet d'améliorer la réponse aux trois besoins suivants ; un logement confortable, accessible financièrement et écologiquement vertueux. L'innovation peut donc être spatiale, technique ou économique.*

-----

D'une manière générale qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes.

*La question est à regarder en parallèle avec ce qui se passe dans le secteur privé :*

- *Les MOA ont la responsabilité de la programmation, du financement et du calendrier de l'opération. Dans la mesure où les MOA font appel à des financements publics ou privés, ils sont redevables devant leurs financeurs du remboursement des emprunts contractés, du bon usage des subventions perçues et du respect des clauses des contrats de vente.*
- *Le MOA est responsable des défauts de la construction au regard des engagements contractés avec le propriétaire (le MOA pouvant ensuite se retourner contre le MOE ou l'entreprise).*
- *Le propriétaire est responsable de l'entretien de son bien dans les limites qui lui sont fixées par la loi et le cadre de son usage (en occupation propre ou en location)*
- *Le locataire est responsable de l'entretien du bien dans les obligations et limites qui lui sont fixées par le bail qu'il a contracté auprès du propriétaire.*

*Le MOA social a en outre la responsabilité d'assurer le peuplement du parc conformément aux typologies des financements mis en œuvre et des tailles des logements réalisés.*



**Christine Edeikins**

Architecte Conseil de l'État à la direction générale des Patrimoines, ministère de la Culture

**12/11/2020 - Christine Edeikins**

Je suggère de mentionner en tout début de rapport les particularités des acteurs de la fabrication du logement ; et, parlant des architectes, de dire clairement qu'ils sont les seuls, parmi ces acteurs, à exercer une profession réglementée et formée à penser et à concevoir des projets pour l'intérêt public. La déontologie des architectes met en avant le devoir de conseil envers leurs clients : quand ce client est une collectivité ou un organisme de logement social, l'intérêt général est d'autant plus un objectif incontournable. Dans cet esprit, il est essentiel de rapprocher les pratiques de la promotion privée de celles de la maîtrise d'ouvrage publique, car tout acte de construire (ou de réhabiliter) entre dans le cadre du bien commun en tant qu'ouvrage visible.

**Extrait des questions et thématiques & commentaires associés**

<b>Intitulé</b>
<b>Définir le logement social (d'un point de vue qualitatif)</b>
<p><b>Tirer les enseignements de la crise</b> En lien avec les habitants, il sera essentiel de s'appuyer sur la capacité des architectes à innover en termes d'espaces et d'usages, en répondant à une demande « mise à jour » selon les enseignements et constats tirés des expériences de vie rencontrées durant la crise sanitaire.</p>
<p><b>Comment intégrer les spécificités territoriales comme éléments des politiques de l'habitat.</b> Prévoir la mise en place de lieux de débat et de définition des besoins associant les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, les associations d'habitants, les architectes-conseils de l'Etat, les CAUE, les ABF, etc... De tels groupes de réflexion permettraient d'augmenter le niveau d'exigence et seraient en mesure d'établir localement d'une part des évaluations de l'existant, et d'autre part de définir les correctifs et aspirations utiles à la définition territorialisée (adaptée aux situations géographiques et climatiques) des programmes.</p>
<p><b>Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?</b> La conception du logement de demain doit être programmée et pensée dans une réflexion englobante, à l'échelle du paysage urbain et / ou agricole ou naturel. Il est essentiel que l'architecture fasse valoir sa capacité à produire des alternatives ; en effet dans nombre de territoires, en particulier ruraux, il apparaît que la question du logement est trop souvent réduite à 2 options antagonistes : le collectif (diabolisé pour de mauvaises raisons, et historiquement synonyme d'un piètre traitement de son environnement) et le logement individuel, généralement sous forme de lotissement (qui sacrifie fréquemment la qualité intérieure – souvent indigente - au profit d'un espace extérieur pourtant assez mal défini et dépourvu d'intimité).  La recherche architecturale vers des formes d'habitat alternatifs permet de répondre aux objectifs de limitation de consommation du foncier, tout en proposant des espaces modulables, partagés, polyvalents, ou réaffectables dans le temps.</p>



**Proposition** : Cette recherche doit pouvoir émerger grâce à des dispositifs d'évaluation des programmes et des projets, au niveau de l'Etat et des territoires.

Préciser et enrichir les programmes avec des attentes humanistes, sociales, et culturelles, autant que techniques et quantitatives, permettra d'assurer un meilleur suivi des réponses des maîtrises d'œuvre et d'ainsi tirer les opérations vers le haut.

L'inter - ministérialité déployée à l'échelle nationale pour appuyer et décliner les politiques publiques, mais aussi à l'échelle locale, entre services des DDT et des DRAC avec l'appui d'une Mission Interministérielle pour la Qualité, peut très efficacement réorienter les attentes.

**Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?**

La flexibilité doit être pensée dans l'augmentation de la hauteur libre des logements, afin de permettre la réalisation d'espaces provisoires ou non, dont les fonctions peuvent varier dans le temps (bureau, mezzanine de couchage, rangement...). Il faut considérer que la réglementation PMR, qui produit des espaces « servants » (pièces d'eau, dégagements) au détriment des pièces principales, mais au même prix que ces dernières, donne lieu à des dérogations pour expérimentations, voire à un retour à des imbrications spatiales par ½ niveaux, tel que l'architecture de la fin du XXème siècle en a produit.

**Stratégies territoriales et politiques urbaines**

**Quelles leçons peut-on tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?**

Dans les territoires ruraux il est fréquent de rencontrer des bailleurs et des élus préférant créer du logement pavillonnaire en lotissement autour d'un centre ancien plutôt que de donner une nouvelle vie à du bâti traditionnel en centre bourg ou cœur de village (coûts de réalisation plus élevés, chantier difficilement accessibles, contrôle accru des ABF, etc...). Ces acteurs décisifs de l'habitat participent ainsi, par petites touches, à la désertification des villages et à la dégradation des paysages. Hormis l'investissement par le privé, il n'y a pas ou peu d'espoir de requalifier et moderniser ce patrimoine, alors même que l'économie circulaire prend de l'ampleur, et que la ville de demain existe déjà à 80%. Il serait intéressant de réfléchir à des aides publiques incitatives qui permettraient aux bailleurs d'équilibrer ces opérations et de mener à bien de véritables projets urbains et architecturaux. Sous cette condition, les collectivités pourraient imposer aux bailleurs un % de restructuration proche de 50% dans leurs programmations annuelles de logements.

**Articuler politique de l'habitat social et stratégie foncière : Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?**

Le PLU est le document de référence du permis de construire et c'est le permis de construire qui marque l'accord de la puissance publique sur la « qualité » du projet envisagé.

L'outil adéquat pourrait être un approfondissement du PLH, par l'introduction de données qualitatives et non plus exclusivement quantitatives. En effet le PLH amorce un échange entre les services de l'Etat et les bailleurs, mais le suivi des projets par les sachants ou autorités compétentes est difficile ; il y a en général peu ou pas

d'informations transmises concernant la nature du projet architectural. Celui-ci est découvert au dépôt du PC, alors qu'il a pourtant fait l'objet d'échanges entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Le principe de revues de projet avant PC, tel que cela se pratique dans certaines DDT ou intercommunalités, en présence d'architectes conseils, facilite la prise en compte de problématique du ressort de l'intérêt général, mais aide le cas échéant à trouver des solutions pour faire émerger des propositions innovantes d'architectes refusées dans le face à face avec leur maître d'ouvrage.

**Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de l'expérience des acteurs du GT pour intégrer une définition de la qualité ?**

Pour faire bouger l'urbanisme, il faut mobiliser les compétences au bon moment, c'est à dire en amont des définitions des destinations par secteur ou zone, mais aussi maintenir un niveau d'exigence et de suivi : il n'est pas rare dans l'élaboration d'un PLU ou PLUi de lire un diagnostic très pertinent, hautement lucide sur les atouts et les défauts d'un territoire, et fruit de nombreux échanges avec les élus. La suite logique en serait la définition d'un projet urbain gommant les défauts et valorisant les atouts. Or, sans doute faute de moyens et/ou de temps, le règlement écrit qui s'en suit peut souvent faire croire à une amnésie totale de ses auteurs : le copier-coller propose les mêmes règles pour des lieux différents (articles sur les prospects, les clôtures, les implantations) et fait se ressembler toutes les définitions sans que des reprises d'études ne soient demandées. La pression et l'impatience locales des acteurs de terrain découragent alors parfois les services de l'Etat à refuser le document, dont le contenu sans exigence produit ensuite un environnement médiocre et indifférencié.

Les outils numériques modernes aujourd'hui généralisés dans les structures de maîtrise d'œuvre sont peu utilisés dans l'urbanisme réglementaire : une extraction de points topographiques vers un fichier 3D permet la visualisation et la compréhension immédiates d'un territoire ; l'usage renforcé d'outils numériques favoriserait le suivi des collectivités pour la mise en place de ces documents.

**Comment mieux intégrer la qualité architecturale à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?**

Le concours, qu'il soit public ou privé, s'avère être l'outil le plus vertueux et performant pour que chacun des acteurs développe ses propres savoirs - faire : les jurys sont des lieux de débat et de pédagogie ; les programmes y développent des intentions urbaines, fonctionnelles et de pérennité ; les projets font preuve d'innovations typologiques et spatiales, prônent le recours à des matériaux nobles et durables, prennent en compte la demande urbaine ; fruits de l'échange entre les membres des jurys, les choix sont faits dans une large mesure sur des critères qualitatifs et non strictement quantitatifs.

De nombreux exemples montrent que le procès fait depuis de nombreuses années au concours par des bailleurs ou promoteurs pressés, est erroné :

- le coût effectif du concours (programmation, commission technique, indemnités de MOE, suivi administratif, etc) est compensé par l'intelligence développée par la MO et la MOE dans ces phases amont, dont le déploiement évite les surcoûts ultérieurs constatés dans les opérations mal préparées et mal conçues (déficit d'exigence quant à la composition des équipes de MOE, absence de transmission de documents relatifs au site, budgets inadaptés aux programmes, faiblesse du suivi du projet et des validations des études, travaux supplémentaires en cours de chantier, mauvaise tenue dans le temps...).
- les délais (publication d'appels à candidatures, organisation du concours, essentiellement, soit 1 ou 2 trimestres au plus) sont récupérés ultérieurement par

des études plus resserrées dues à la meilleure qualité des programmes, des temps de validation plus courts dus à des contrôles plus aisés, et des chantiers plus performants car mieux préparés).

La Stratégie Nationale pour l'Architecture, initiée par le ministère de la culture, avait fait en 2015 diverses propositions pour simplifier les procédures.

La conception-réalisation n'est certainement pas la procédure la plus adaptée pour renforcer la valeur culturelle et patrimoniale de l'architecture dans le logement : concevoir des logements est probablement l'exercice le plus complexe en matière d'architecture, et celui qui requiert le plus d'habileté créatrice et de compétences (les normes sont légions, les surfaces sont réduites, les budgets sont serrés, les sites sont parfois très ingrats).

Pour réformer utilement les concours, il est nécessaire de les débarrasser de la course à l'image qui pollue cette procédure (les perspectives et autres représentations qui sont anachroniques en regard d'une esquisse ou d'un APS), pour revenir à des fondamentaux sur le sens d'un projet, son implantation, son gabarit dans le territoire.

Il a été largement démontré que le concours, qui produit de l'émulation entre les concepteurs et du débat entre les membres d'un jury, est un remarquable producteur d'architecture. Il a été dévalorisé pour de mauvaises raisons, et détourné de son objectif initial (production d'une esquisse) par des surenchères sur les prestations attendues, mais il conviendrait de revenir aux fondamentaux de cette procédure pour en retrouver le sens et l'utilité. En effet, outre l'utilité en termes de projet, le concours favorise l'émergence de nouveaux concepteurs et entretient une culture vivante.

Au-delà de la phase de réalisation, la qualité s'apprécie par la collectivité en fonction du rapport urbain, et par l'habitant pour ce qui relève de la spatialité et de l'usage. Parmi les critères d'évaluation de la qualité du logement « habité », le taux de turn – over devrait être adossé à des indicateurs de l'appréciation de l'agrément du logement / du bâtiment.

### **Articulation des acteurs dans le processus de construction et de réhabilitation des logements sociaux**

#### **Maîtrise d'ouvrage sociale**

Parmi les outils essentiels figure celui de la démarche de programmation. C'est ce qui définit le fil conducteur et permet la reconnaissance des principes conceptuels qui qualifient et fondent chaque projet.

Il est nécessaire de mieux faire connaître les métiers des uns et des autres. Si l'on veut en particulier que l'économie de projet soit plus partagée, mieux maîtriser, il faut que les maîtrises d'œuvre disposent de la part de leurs maîtres d'ouvrages de davantage de transparence dans l'élaboration des budgets : définition d'un niveau qualitatif, prise en compte dans un territoire donné du tissu des entreprises, des particularités du site, des exigences éventuelles liées aux lieux et à leur caractère historique, etc

### **Maîtrise d'ouvrage privée**

La maîtrise d'ouvrage privée a aujourd'hui en moyenne un niveau d'exigence accru et des connaissances plus étendues en matière d'architecture que les bailleurs sociaux. Toutefois, la priorité qu'ils donnent au critère économique leur fait parfois faire des choix défavorables pour le long terme, en particulier en ne contractualisant pas sur des missions complètes avec leurs maîtrises d'œuvre. La réalisation perd alors en qualité, les moyens de s'assurer du respect du projet jusqu'à la livraison n'étant pas fournis à l'architecte (en règle générale un tiers ne peut maintenir la cohérence architecturale avec la même attention que lui). Le risque qualitatif encouru est double : insécurité envers la conformité architecturale par rapport au permis de construire, et perte de sens ou de qualité constructive ou fonctionnelle.

### **Entreprises**

Depuis deux décennies, le chantier est devenu pour les architectes un lieu de lutte pour amener les entreprises à respecter le projet architectural et faire en sorte qu'elles réalisent les ouvrages conformément aux dossiers marchés. Le chantier demande à la maîtrise d'œuvre ténacité et très forte implication. Il ne faut pas s'étonner que certains architectes et ingénieurs, fatigués de trop nombreux conflits et constatant le déséquilibre entre temps passé et rémunération, y renoncent. Il est à noter que le risque financier pris par les architectes dans les phases de réalisation est aujourd'hui disproportionné, car les dérapages de délais sont fréquents : les recherches d'économies par les constructeurs les entraînent à moins contrôler les sous-traitants, à moins gérer les interfaces, à moins suivre les mises en œuvre ; la loi interdit à l'architecte d'abandonner le chantier, même si ce dernier est retardé de plusieurs mois sans qu'il en porte la responsabilité.

#### Proposition :

- Donner les moyens aux maîtrises d'œuvre d'être suffisamment présentes sur les chantiers (par le contenu de la mission et par la rémunération) et d'exercer leur savoir-faire face aux entreprises. L'architecte défendra en premier lieu l'intérêt public, l'usage, la pérennité, car il est formé dans ce sens, et à cet effet est soumis à un code des devoirs professionnels qui met en avant son devoir de conseil, tandis que l'intérêt de l'entreprise est financier et clientéliste. Il apparaît nécessaire de revaloriser et border de manière significative les éléments de missions de maîtrise d'œuvre en phase chantier pour tenir objectivement compte des délais et des difficultés, si l'on veut que cette profession, actuellement fragilisée, reste en mesure de les conduire et de défendre l'intérêt public.

### **Comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle semble pertinente ?**

La Stratégie Nationale pour l'Architecture a fait de nombreuses propositions en ce sens (rapport de juillet 2015)

La conception du logement fait appel à des compétences multiples. Les entreprises d'architecture intégrant divers profils sont en moyenne plus armées que le concepteur isolé. Il revient à l'architecte, qui détient l'historique et la connaissance de tous les aspects du projet, et qui porte la responsabilité de la qualité de l'ouvrage, d'organiser son équipe pour répondre aux attentes de son maître d'ouvrage ainsi qu'à celles induites par le projet architectural. Ainsi, il est préférable que ce soit lui qui détermine son équipe en toute responsabilité en étant mandataire, en intégrant si nécessaire les compétences spécifiques requises (ingénierie, OPC, maîtrise d'œuvre d'exécution, etc) pour assurer une mission complète, plutôt que cette dernière soit éclatée. Les missions

confiées aux architectes devraient en toute logique leur permettre d'exercer l'intégralité du métier auquel ils ont été formés.

#### **Pour des contrats de maîtrise d'œuvre efficaces**

L'apport spécifique de l'architecte dans le domaine du logement est à souligner, de sorte à éclairer davantage le public sur les compétences et prestations spécifiques de cette profession : En effet, si nombre de prestations entrant dans la fabrication du logement peuvent être proposées ou réalisées par d'autres professionnels que les architectes (ingénieurs, économistes, programmistes, OPC, entreprises dans le cas des conceptions-réalisations, etc...), il est opportun de décrire celles, issues de la formation initiale de l'architecte ou de son rôle dans une équipe de MOE, qui participent à la création de valeur du logement : conception spatiale et fonctionnelle du projet, vie ultérieure de l'ouvrage, agrément dans l'usage quotidien des espaces, relation du bâtiment à son quartier, à la ville, contribution à l'histoire de l'architecture, à sa valeur patrimoniale et marchande, etc) : sur le plan législatif, culturel, ou sociétal, l'architecture, au travers des professionnels formés par l'Etat pour la produire, est d'intérêt public.

Dans cette optique, l'attention doit être portée sur l'intérêt pour le maître d'ouvrage d'aborder clairement le rapport Prestations / Temps passé / Rémunération dans les négociations préalables à la signature des contrats de maîtrise d'oeuvre, et tout particulièrement le risque financier engagé face aux durées constatées des DET (suivis de chantier). Il ne faut pas s'étonner que nombre d'architectes ne souhaitent plus suivre les chantiers, car ceux-ci sont devenus trop souvent conflictuels, parfois avec des dépassements de plusieurs mois, durant lesquels les MOE sont otages des défaillances des entreprises.

#### **Proposition :**

- Prévoir de réserver le caractère forfaitaire des rémunérations à certains éléments de mission, et ouvrir davantage aux prestations supplémentaires optionnelles (comme le font déjà les promoteurs privés pour les plans de vente par exemple), avec mise en place d'une rémunération basée sur des prix unitaires par jour et par compétence.
- Prévoir des clauses de réajustement de la rémunération du DET en fin de chantier en l'absence de responsabilité de la MOE dans la prolongation du délai de chantier
- En miroir des clauses traitant des pénalités appliquées à la MOE, prévoir des clauses d'indemnisation en cas de non - respect par la maîtrise d'ouvrage de ses délais de validation en études et en chantier

#### **Innovation**

Le milieu des entreprises de bâtiment a peu bénéficié d'innovation au cours des dernières décennies : les mises en œuvre sont peu orientées vers la préfabrication, l'ordonnancement des tâches et la coordination ont eu tendance à s'alléger, engendrant des difficultés à tenir les délais. La recherche d'innovations pourrait porter sur davantage de recours aux filières sèches, à la préfabrication, à la mise en place de process organisationnels dans la préparation des chantiers.

Côté maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, l'innovation serait de partager des outils de détermination du coût global incluant la pérennité de l'ouvrage et sa valeur culturelle, voire patrimoniale dans certains cas.



**Hervé Fontaine**

Vice-président du groupe de travail, directeur du développement d'ICF Habitat La Sablière

*La présente contribution a pour objet de souligner quelques réalités ou situations rapportées au cours des auditions du Groupe de travail autour de la question de la qualité du logement ; du logement social, et tenter d'avancer des propositions pratiques et concrètes pour lever les freins ou les obstacles, pour encourager cet objectif.*

#### **Résumé :**

La redécouverte, sans doute banale, du rôle utile de l'Architecture dans le logement se pose aujourd'hui, considérant le besoin de corriger certaines dérives dont personne ne doit se réjouir.

Le triomphe de pratiques en contournement de règles ou d'usages que l'on pensait immuables ; c'est-à-dire, acceptées et reconnues sont devenues légion et de plus en plus perceptibles. Si la loi du plus fort n'est pas la bonne méthode pour traiter de la question de l'architecture lorsqu'elle est reliée au logement ; au logement social en particulier, la régression durable de sa qualité nous guette tout autant que l'absence de précautions si rien n'est fait pour corriger ce qui doit l'être.

Il y a un lien direct entre l'exigence que l'on souhaite donner à la « qualité » d'un logement et l'action des parties prenantes qui interviennent tout au long du processus que l'on peut qualifier de complexe qui ; de sa compréhension et de sa bonne maîtrise, feront naître les conditions d'un habitat réussi.

Le logement n'est pas un produit banalisé puisqu'il a été observé que l'emprise d'intervenants différents à l'acte de construction offre une variété de résultats en particulier sur les qualités intrinsèques et extrinsèques du logement.

Les auditions ou évaluations faites par le groupe de travail ont permis de comprendre certaines pratiques destructrices et de faire ressortir les points de vigilance. La synthèse des premiers travaux repris sous la forme d'un questionnaire à sortie de la « crise sanitaire » a offert le moyen de relancer les débats sous trois thématiques principales que sont :

- le « logement » dans sa définition holistique,
- la force de la stratégie territoriale
- et le rôle de ses acteurs

#### **Le retour d'expériences et ses irritants**

Bien entendu, il faut pouvoir relier entre elles les dimensions « logement », « territoire » et « acteurs » pour faire un logement de qualité. L'enjeu est de taille lorsque la formulation des contraintes et les attentes de celui qui assure la maîtrise d'ouvrage peuvent nuancer jusqu'à l'excès les aménités d'un projet, son ambition environnementale, ses choix énergétiques, l'organisation intérieure ou encore le fonctionnement et la valeur d'usage du logement.

De façon complémentaire, son prix raisonnable et les conditions de son financement sont sans doute à observer et à corrélés à l'échelle de chaque territoire. Certains sont en ultra-tension, d'autres moins ou détendus. La notion de territoire, ses politiques du logement et l'action de sa gouvernance se posent très concrètement comme un levier puissant pour traiter ce secteur essentiel de notre société et de notre économie.



Sans chercher à être exhaustif, espérer préconiser et rechercher les valeurs que porte l'architecture n'est pas sans condition. Le réalisme économique des dépenses qui font le prix d'un logement est certainement un point d'attention. La part à réserver ou à consacrer, à l'architecte n'est plus une évidence. Or, pour lui donner la place qu'elle doit avoir, il semble que la mission à confier à l'architecte est déterminante. C'est un prérequis à faire admettre.

C'est surprenant de penser qu'il est moderne de faire confiance à l'architecte / la maîtrise d'œuvre pour atteindre cet objectif.

Plusieurs situations ont été observées et ressortent des travaux du GT :

1. Parce que la maîtrise du foncier décide le plus souvent de celui qui aura la qualité de maître d'ouvrage, son prix toujours à la hausse domine l'écosystème de la production en zone tendue. Cette priorité est plus forte que la responsabilité collective à faire de l'architecture.

⇒ S'agit-il d'un obstacle définitif ? Sommes-nous tenus de sacrifier « l'architecture » face à la priorité d'un Vendeur ? Rationnellement, rien n'interdit de poser ces deux priorités comment devant avoir la même force ; ce qui ne veut pas dire que l'on doit surpayer l'un et l'autre.

2. Le rôle de certains maîtres d'ouvrages privés qui se qualifient de « pure Player » parce qu'ils exercent dans un seul domaine d'activité en dit long sur la culture de l'analyse du « risque » puisque tout est observé sous cet angle. D'une manière générale, l'autre est un « risque ».

Du coup, l'architecte fait « risque », il peut faire perdre du temps, il peut être exigeant, avoir des propositions, innover, refaire, faire trop ... ; tout cela conduit certains à limiter son recours au « strict » nécessaire. C'est un recul et une menace si rien n'est fait.

⇒ S'agit-il d'une fatalité ? N'y a-t-il pas un intérêt à convaincre la maîtrise d'ouvrage à accepter l'inévitable surcoût d'une mission complète qui n'est pas énorme plutôt que de le voir se charger de la mission « suivi et exécution des travaux » ce pourquoi il n'est pas fait ? ou même de l'admettre au seul motif d'une économie immédiate sans qu'il soit fait la preuve de l'intérêt collectif à l'encourager ? (au regard de la qualité et fonctionnement du logement, de son empreinte environnementale, de la mise en qualité des travaux, du nombre de réserves à la réception, des désordres à naître ...)

3. Les opérations en secteur diffus comme les projets urbains sont disputées par des opérateurs généralistes et puissants. C'est devenu une vraie industrie. Sa progression est spectaculaire sur les territoires ultra-tendus ou tendus. Là où la conception de la Ville, sa forme urbaine, son plan de composition, sa densité et la mixité des fonctions étaient traités précédemment de façon compartimentée avec un rôle donné à chaque « expert » dans son domaine ; il n'est pas rare dorénavant de constater qu'un seul jouit de la faculté de ramener « tout à sa main » parce qu'il concentre les équipes pour le faire jusqu'à décider de la programmation, choisir les investisseurs, consulter les bailleurs, les utilisateurs, réaliser avec ses entreprises l'acte de construire avant de valoriser le tout sous couvert de VEFA.

⇒ Sans parler de confiscation de la parole faut-il préférer à l'expertise croisée la parole d'un « seul » qui vient se substituer à la compétence et l'indépendance d'un collectif d'acteurs qui garantit la vision globale et l'intérêt général ? N'y a-t-il pas un risque d'être dans une vision étriquée des choses où l'intérêt particulier domine ?

4. L'émergence de la VEFA LLS apparue au fil du temps, et après une banalisation et précisions apportées par différents textes (en 1991, 1995 puis en 2001 et 2003) ; elle est aujourd'hui encore plus ouverte puisque la règle des « moins de 50 % » qui en limitait l'usage à l'échelle de chaque organisme bailleur a été assouplie par la loi n° 2009 – 179 du 17 février 2009 (pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés) justifiée dans le sillage de la crise financière de 2008. Aujourd'hui, 62 % de la production LLS en construction neuve sur l'Île-de-France (hors PARIS) est faite en VEFA (source infocentre SISAL – juin 2019). Ce pourcentage est de 50 % au niveau national.

Sa part se renforce année après année si bien qu'il se signale une sorte d'éclipse prolongée de la maîtrise d'ouvrage publique depuis une dizaine d'années. Elle lutte et résiste pour préserver ses savoir-faire, ses compétences, sa capacité à faire alors qu'elle se trouve privée d'un point d'appui essentiel qui est celui de l'accès au foncier au motif d'une programmation souvent mixte à l'échelle du macro-lot qui va au-delà de l'offre classique LLS/LLI/commerces.

Dès lors, l'exigence architecturale et la qualité du logement laissent seul l'opérateur privé en décider puisque la maîtrise du foncier support le place en position de force.

Dans la suite, il agit avec habileté pour éclairer au mieux ses intérêts ; c'est-à-dire, obéir au réalisme économique et croiser les exigences politiques locales pour ne pas compromettre ses chances de conduire l'opération. Des points de fragilité existent :

⇒ Il est des situations où le programme immobilier objet de la VEFA LLS a peu à voir avec l'impératif de la qualité à donner au logement, par exemple au titre de sa valeur d'usage ou pérennité des systèmes ou matériaux dans le temps. Cela est sans doute critiquable, mais la VEFA reste un contrat d'adhésion ce qui revient à dire que le pouvoir de prescription appartient au seul Vendeur.

La définition du prix de vente relève de la même logique. La VEFA n'apparaît pas toujours comme un moyen sûr de protection de « l'architecture » au sens holistique ou comme l'assurance de payer le « juste prix » au regard des éléments constitutifs des biens objet de la vente.

⇒ De surcroît, les exigences écologiques ou sociétales (choix des typologies, surfaces, matériaux peu émissifs en CO<sub>2</sub>, la préoccupation ACV, la garantie d'une maîtrise des charges à l'exploitation, recours aux circuits courts, réutilisation de matériaux, heures d'insertion...) sont des améliorations considérables à donner à la VEFA qui en l'état ne répond qu'imparfaitement à la demande de certains bailleurs sociaux.

⇒ Si reconnaître très tôt le bailleur acquéreur permet d'identifier ses demandes et de faire évoluer le projet immobilier ; ailleurs, lorsque l'entièreté du programme est dédiée à la création d'une offre sociale ; ne faut-il pas réinterroger la conformité de

ces modes de faire par rapport aux règles de la commande publique puisque le maître d'ouvrage public exerce ici une influence déterminante sur la conception de l'ouvrage ?

⇒ La notice dite « Mai 68 » qui doit éclairer l'acquéreur sur les caractéristiques des biens objet de la vente est généralement d'une grande pauvreté. Elle est partielle. Elle tient davantage du « prospectus » sans définition complète des prestations, systèmes ou matériaux à mettre en œuvre. Le vide vient souvent se substituer à ce qui devrait être la force du contrat.

Ne doit-on pas penser autrement la production de la moitié du logement social en France ? Celui qui doit en assurer l'exploitation et sa gestion sur plusieurs décennies (+ 50 ans) est privé d'interférer et d'exprimer ses besoins en considérant spécialement cet horizon de temps ce qui semble pour le moins stupéfiant et irrationnel.

5. La force d'un aménageur tient aux moyens de droit dont il dispose lorsqu'il cède ses charges foncières. Il peut réussir à poser des exigences en la matière de qualité de logement. Il est sans doute moins opérant lorsqu'il intervient dans le cadre d'un aménagement dit « négocié » ou « d'intention » ; c'est-à-dire lorsqu'il a jugé trop complexe de concevoir son projet d'aménagement en ayant à acquiescer les fonciers supports. Plus largement, le rôle et l'action d'opérateurs publics (SEM, EPL, EPF ...) ne doit pas aggraver les inégalités d'accès au foncier entre maîtres d'ouvrages privés et maîtres d'ouvrages publics. En outre, l'architecture est une préoccupation de premier rang qui suppose que l'aménageur en soit le gardien jusqu'à subordonner la cession des droits à construire à cet impératif.

Cette sélection choisie sous forme de rapport d'étonnement offre le moyen de conduire une nécessaire réflexion pour imaginer sur le fond des mesures nouvelles, ou de protection sinon des stratégies globales à penser dans toutes les dimensions pour mieux répondre à la demande de faire de l'architecture une priorité.

On ne peut pas convertir à « l'architecture » un collectif d'acteurs sans mettre en place des mesures qui doivent avoir la force d'obligations. Il faut aussi faire confiance à l'envie et la liberté de faire de tous ceux qui ont le moyen d'agir. Sans doute faut-il également inciter par d'autres moyens.

Propositions ou suggestions :

#### **Sur le logement et ses qualités :**

Ce que l'on appelle « les valeurs du logement » ne sont pas suffisamment reconnues ou considérées pendant ce processus complexe ; ou tout au moins, il semble que la qualité du logement soit très liée à la capacité à faire respecter un certain nombre d'enseignements, principes ou règles qui concourent à cet objectif.

Le maître d'ouvrage public/privée est naturellement un des contributeurs dont le rôle est déterminant dans cette chaîne de valeur. Or, il n'est plus seul à agir puisqu'il partage ce rôle avec d'autres parties prenantes tout aussi essentielles pour viser l'objectif recherché. Le recours à une maîtrise d'œuvre avec « mission complète » recueille de

l'avis général l'assurance de la solution la meilleure à encourager pour garantir le résultat attendu.

La synchronisation et une bonne articulation des actions et des acteurs peuvent en la matière conduire à un résultat satisfaisant. Il s'agit d'une chaîne de volonté qui suppose l'engagement de chacun.

L'enjeu est de taille lorsque la formulation des contraintes et les attentes de celui qui assure la maîtrise d'ouvrage peuvent nuancer jusqu'à l'excès les aménités d'un projet, son ambition environnementale, les choix énergétiques, le dessin des façades, l'organisation intérieure ou encore le fonctionnement et la valeur d'usage des logements.

Le logement n'est pas un produit banalisé. Son coût global est devenu prioritaire. Une approche plus globale sur tout son cycle de vie est un rendez-vous à ne pas manquer.

### **La force du territoire – un périmètre sous influence :**

La question de la bonne focale est posée pour planifier, préparer, organiser et contrôler les politiques du logement. La place de la Région est certainement à renforcer dans l'organisation actuelle tout comme celle des Métropoles et des EPT. Leur rôle va aller croissant puisque la règle d'urbanisme (PLUi) est maintenant la norme à cette échelle.

La notoriété de règles locales (de type « charte », « guide », ...) aux termes desquelles il est spécialement indiqué « la règle du jeu » du territoire n'est plus contestée. Certes, elle n'a pas force de loi, elle n'oblige que localement ceux qui veulent développer leur activité sur un territoire. Peut-on s'étonner que le territoire agisse de la sorte alors qu'il s'agit de son périmètre sous influence ?

Lorsqu'il est question du produire une offre d'habitat ou d'hébergement social, l'écosystème d'un territoire et l'ensemble de ses partenaires tiennent compte des règles du jeu qui viennent utilement s'intercaler, décliner ou préciser ses besoins pour mieux y répondre.

L'impératif « d'architecture » peut y trouver sa place. Par exemple, la nécessité d'une mission complète à confier à l'architecte peut être élevée comme condition pour tout projet immobilier. Le prix limite de la charge foncière est une autre mesure qui peut être rapportée, comme le prix plafond des VEFA LLS. Le territoire peut également et utilement fixer des choses en terme d'ambition environnementale, offre d'habitat et hébergement à encourager, typologie à préférer ... ; le tout, en lien avec les stratégies du PLH.

Le développement de la VEFA « sociale » qui conduit dans un certain nombre de cas à un appauvrissement inquiétant de la « qualité de d'habitat » peut être sous une gouvernance locale qui fixe ses exigences en la matière.

Sur les prix, les normes locales pèsent sur les comportements des acteurs et agents économiques qui doivent tenir compte des prix plafond y compris réinterroger la

valeur des droits à construire à ne pas dépasser pour justement laisser les moyens de faire de « l'architecture ». C'est un moyen d'administrer les choses simplement.

En réalité, la « règle du jeu » est une mesure de financement de la « qualité architecturale et du logement ». Au risque de créer un bras de fer entre le territoire et l'opérateur (privé ou social) chacun fait application stricte des politiques du territoire. C'est aussi un bon outil pour fixer le socle du « contrat local » et de relier entre elles toutes les dimensions qui concourent à l'ambition, la qualité ou les exigences attendues de l'offre d'habitat. Sa force est certaine sur les territoires attractifs comme dit précédemment. La possibilité d'y développer des projets oblige à chaque stade de développement du projet.

Il faut pouvoir relier l'accès au foncier avec, son prix admissible, le rôle de l'architecte, sa mission, l'ambition environnementale, les autorisations administratives associées, les aides directes ou indirectes ... ; tout cela va apporter des garanties plus forte que jamais pour faire la place à l'architecture à l'intérieur du projet.

Bien entendu, le contrôle et le portage politique de ce type de normes locales sont une condition de son efficacité comme l'atteste les situations observées (ex. Paris, Nanterre, Plaine Commune...). La « règle du jeu » est un tout indivisible dont on ne peut se soustraire.

Attention, l'engagement du territoire ne l'engage que sur les obligations qu'il s'impose à lui-même. Il faut donc prendre conscience du risque à laisser chacun fixer ses règles. Il faut certainement encourager un document « cadre – organique » qui fixe précisément sa raison d'être et pose les thèmes impératifs et facultatifs visant à combler les vides, faire progresser ou améliorer considérablement les pratiques.

En cela, cet outil pèse sur les « lois du marché » et offre un pouvoir d'influence sur les secteurs en tension.

### **Les acteurs :**

Les Aménageurs ou établissements publics foncier (EPA, EPL, SEM, EPF...) :

Il n'est pas utopique d'aller vers une juste répartition des droits à construire de telle sorte qu'il soit possible de réaliser en maîtrise d'ouvrage public l'offre d'habitat social et de réserver à la promotion privée ce qui doit l'être. Sans doute faut-il faire de ce principe une règle applicable à l'ensemble des projets conduits sous la gouvernance directe ou indirecte de la puissance publique.

Ce sera plus difficile de l'imposer pour les grands fonciers maîtrisés par des agentes économiques appartenant au secteur privé sauf à s'appuyer sur la force du territoire et ses règles du jeu.

Là où il n'est vraiment pas possible d'éviter l'imbrication du logement social à l'intérieur d'un projet immobilier, il faut l'entendre. Ce doit être des cas d'exception. Ailleurs, faisons-en sorte de faire évoluer les façons de faire.

### Mesure à encourager :

- Si l'on peut soutenir l'idée que le logement n'est pas un produit banalisé et que le logement social doit être placé en protection des lois du marché (cf. : service d'intérêt économique général (SIEG)), il faut aussi croire à l'efficacité de pratiques déjà en cours à amplifier.

C'est notamment le cas dès la conception du plan global d'aménagement jusqu'au dessin du macrolot qui doit donner une juste place à chaque maîtrise d'ouvrage - privée et public – pour qu'elle puisse agir en maîtrise d'ouvrage directe ce qui suppose un découpage des fonciers qui applique cette règle.

- revoir les modalités spéciales d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme pour ajouter des critères techniques de contrôle sur les missions d'urbanisme, mission MOE, accès au foncier pour la MOA public ...

- La VEFA LLS dite « d'opportunité » est dans certains cas sous l'action directe du bailleur dont l'influence s'apparente à un pouvoir de prescription ce qui est irrégulier au regard des règles de la commande publique. C'est la raison pour laquelle, il serait préférable de repenser la pratique de la Vente en l'état futur d'achèvement lorsqu'elle est imbriquée dans un ensemble immobilier plus important lorsque le maître d'ouvrage public n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage sous un dispositif réglementaire transposée de l'article 30 du décret du 25 mars 2016. (*le cas où une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur et ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire*) De cette manière, les conditions générales du transfert de la maîtrise d'ouvrage contractuelle entre l'aménageur, le promoteur et le bailleur seraient clairement fixées, d'une part ; d'autre part, les conditions de cession des volumes / droits immobiliers à céder par l'aménageur directement au bailleur serait un moyen de sortir de cette logique de la VEFA « d'opportunité » qui était une idée louable à ses débuts mais qui a considérablement évolué depuis 20 ans.

### Type de mesures à prendre en direction des bailleurs :

- systématiser le recours à la mission complète de maîtrise d'œuvre (sous accord cadre, consultation restreinte ou jury de concours) ;

- interdire la VEFA dite « 100 % LLS » ;

- limiter la VEFA à moins de 50 % des agréments par an à horizon 5 ans le temps nécessaire au renouvellement et mutation du portefeuille d'affaires des bailleurs sociaux ;

- inscrire cet objectif comme un des indicateurs de sa performance à la CUS (Convention d'utilité sociale) ;

- rendre comptablement impératif l'activation de toutes les dépenses réelles relatives à la prospection foncière et conduite d'opérations en contrepartie d'un compte de production immobilisée. Mesure visant à garantir un traitement comptable équitable desdites dépenses entre le mode de production VEFA / maîtrise d'ouvrage directe.

- charger l'ANCOLS de veiller à une bonne adéquation des moyens alloués à la prospection foncière, constitution de réserves foncières, droits à construire et à la conduite d'opérations chez les bailleurs sociaux pour garantir une production en maîtrise d'ouvrage directe au moins supérieur à 50 % des agréments à horizon 5 ans.

**Alexandra François-Cuxac**

Présidente de la fédération des promoteurs immobiliers de France

La FPI est fondée à évoquer le sujet de la qualité des logements sociaux en ce que les promoteurs produisaient en 2019, d'après les statistiques du ministère du Logement, 53,6 % de l'offre neuve de logements ordinaires (près de 60 % en Ile de France).

Cette situation résulte de trois facteurs :

- un déclencheur : l'utilisation de la VEFA sociale comme instrument de relance après la crise de 2008 ;
- un accélérateur : l'instauration d'une obligation légale de produire du logement social dans les programmes privés (servitudes de mixité sociale - SMS) ;
- un multiplicateur : l'intérêt de nombre d'organismes HLM à qui la VEFA permet de produire rapidement du logement social bon marché, et de nombre de promoteurs qui ont pu y trouver un relais de croissance.

Pour les promoteurs, ces VEFA sociales ne s'inscrivent pas dans une relation client-fournisseur habituelle :

- les caractéristiques techniques de ces biens (et, partant, leur qualité) sont le plus souvent strictement définies par les acquéreurs HLM et les collectivités financeurs (via le cadrage de leurs propres aides et des aides déléguées de l'État). Les acquéreurs sont donc moins preneurs d'une qualité dictée par les maîtres d'ouvrage privés, que prescripteurs de cette qualité ;
- les prix de ces biens ne sont pas librement négociés, mais là aussi strictement encadrés par les acquéreurs HLM et les collectivités financeurs, via la conditionnalité des aides à la pierre, et/ou des « chartes promoteurs » sans valeur juridique mais qui s'imposent de fait. Ces plafonds de prix, souvent fixés très bas<sup>1</sup>, peuvent rétroagir sur les caractéristiques des biens, dans un modèle économique structurellement déséquilibré.

La FPI conteste l'idée qui semble présider implicitement aux propositions du groupe de travail tendant à réduire la part de la VEFA, idée selon laquelle la VEFA sociale produirait systématiquement un logement de moins bonne qualité que la maîtrise d'ouvrage directe.

À cela, plusieurs raisons :

- selon les projets, les équipes, les circonstances, tout projet immobilier peut être exposé à un sujet de qualité, quel qu'en soit le maître d'ouvrage, public ou privé ;
- les logements livrés aux clients HLM ont au moins le même niveau de qualité que ceux qui sont livrés aux clients privés. Sauf à considérer que la totalité de l'offre neuve soulève un problème général de qualité, il n'y a pas lieu de considérer que les VEFA sociales présentent un risque plus élevé de malfaçon que le reste du marché ;
- la qualité des logements produits doit aussi s'apprécier au regard de leur coût de revient : si la maîtrise d'ouvrage publique devait produire des logements neufs au niveau de coût que les promoteurs se voient imposer par les plafonds de prix locaux, l'écart de qualité entre les deux (à supposer même qu'il existe) ne serait plus un sujet.

<sup>1</sup> Par exemple, entre 1800 et 1900 € HT/m<sup>2</sup> dans le Var



La FPI recommande que le sujet de la VEFA sociale ne soit pas abordé avec un esprit de système ni avec un *a priori* idéologique. Sur le terrain, depuis dix ans, les acteurs privés et sociaux s'y sont adaptés et ont développé des stratégies et des partenariats souvent innovants au service de la production de logement abordable.

Le groupe de travail est fondé s'il le souhaite à soutenir la reconstitution d'une maîtrise d'ouvrage HLM, mais il doit se garder de considérer que cela ne peut se faire qu'au détriment de la VEFA sociale qui, en termes de politique publique, est aujourd'hui un outil qui a fait ses preuves. **Il ne faut pas raisonner sur un volume fini de production au sein duquel il faudrait faire bouger une ligne de partage, mais chercher à améliorer à la fois la VEFA et la MO directe, au service d'un objectif de croissance de l'offre de logement social.**

Pour cela, il conviendrait de suivre deux axes :

- accompagner les organismes HLM qui souhaitent développer leur activité de MO : cela passe, du côté des organismes concernés, par des efforts de formation et de recrutement, mais aussi, du côté des collectivités locales qui le souhaitent, par la mobilisation des outils qui leur permettent de soutenir la production directe HLM : décotes sur foncier public, emplacements réservés, financements locaux etc. Tous ces outils existent, il suffirait d'un peu plus de volontarisme pour les exploiter ;
- assouplir plutôt que durcir le cadre économique et juridique des VEFA sociales : plus les acteurs locaux ont la possibilité de négocier au cas par cas (le prix, les caractéristiques techniques, les délais etc.) plus le système de la VEFA pourra servir durablement l'objectif de développement d'une offre HLM neuve de qualité. Il faut faire confiance aux acteurs de terrain pour trouver ensemble les bons équilibres, plutôt que de normer, plafonner, réglementer, rigidifier par des « chartes promoteurs » ou des règlements des aides déléguées qui, souvent, sont édictées sans suffisamment prendre en compte les contraintes des MO privés, ni la diversité des territoires.

La FPI considère que l'objectif de qualité du parc social serait mieux servi par plus de liberté et plus de dialogue entre les acteurs de terrain, et non par plus de normes ni plus de prescriptions. A minima, il faudrait que l'encadrement local de la VEFA sociale soit réellement partenarial : lorsqu'elles ne sont pas négociées, les chartes n'ont de partenarial que le nom, et génèrent plus qu'elles ne l'éradiquent un risque sur la qualité des logements.



**Camille Giraudet**

Chargée de mission, secteur habitat et urbanisme, Confédération syndicale des Familles

## La participation des habitants, une nécessité pour un mieux vivre ensemble

La question de la participation citoyenne a toujours fait l'objet de contentieux politiques. En France, si des exemples de participation des habitants se sont multipliés dans le champ de l'aménagement, d'opérations de renouvellement urbain et de gestion urbaine de proximité, les objectifs de cette concertation restent flous. La concertation porte, rarement, sur l'élaboration d'un projet global ni sur ses objectifs. Pour la CSF, aucune politique publique d'aménagement ou de renouvellement urbain ne peut réussir si elle ne repose pas sur la participation des habitants.

On observe aujourd'hui de la part des citoyens une désaffection croissante pour la chose publique. La démocratie participative est en crise et se traduit par une méfiance vis-à-vis des politiques comme vis-à-vis des techniciens. Il est impératif de rétablir la confiance entre les élus, les acteurs de la ville et les habitants.

La CSF reste convaincue que l'usage fabrique autant la ville que les politiques publiques et qu'il faut s'obliger à travailler avec toutes les intelligences collectives si l'on veut trouver des solutions négociées aux défis qui nous sont lancés : **arrêter la dégradation des conditions de vie dans les quartiers et l'accroissement des inégalités sociales.**

C'est pour cette raison qu'il faut mettre les habitants au cœur du projet, reconnaître leur capacité d'expertise **en intégrant leurs points de vues dans les processus de construction des décisions.** Dépasser l'information et la concertation pour cheminer vers une véritable co-décision.

En effet, comme l'indiquait l'urbaniste Thierry PAQUOT « **une consultation sans pouvoir est une échelle sans barreaux** ».

Il est important de sortir de la catégorisation, les élus prennent les décisions, les professionnels doivent assurer le montage et le suivi de projet et aux associations d'habitants de signaler les dysfonctionnements qu'ils constatent.

On a pu constater au cours des décennies, que les élus et bailleurs rechignaient parfois à échanger avec les habitants sur un certain nombre de dossiers jugés a priori trop complexes (du fait de la présence d'éléments techniques, financiers, juridiques...) ou par peur d'un mouvement contestataire trop fort. Dans ce là, la concertation se réduit à une simple opération de communication.

Du côté des habitants, la crainte est toujours grande que tout ne soit ficelé d'avance ou que certaines informations ne soient dissimulées. Il peut être difficile de se considérer comme un partenaire à part égale face à un interlocuteur qui sait manier un vocabulaire technique ou juridique pointu.

Aussi, nous estimons indispensable, d'une part, de doter les habitants de clés de lecture leur permettant de participer en connaissance de cause aux décisions et d'autre part, que les élus et les professionnels apprennent à communiquer de façon précise avec les habitants.

Concrètement, nous pensons que des formations croisées réunissant tous les acteurs concernés devraient être organisées afin que tous les acteurs parlent une « langue » commune.

Il est également important d'impliquer les habitants le plus en amont possible mais aussi tout au long du projet. À titre d'exemple, dans le cadre d'une réhabilitation à Chicago, l'appel à projet avait été élaboré par un groupe de travail collaboratif associant les acteurs institutionnels et les bénéficiaires (associations de locataires). La démarche de co- construction devait se poursuivre avec les promoteurs pour toutes décisions relatives à la réalisation du projet.

La définition d'un cadre de concertation est impérative. Plusieurs méthodes peuvent être combinées (la réunion publique, l'animation participative) pourvu que tous les acteurs de cette concertation aient le même pouvoir décisionnaire.

Enfin, pour que la concertation soit réussie, la désignation d'une personne garante de la concertation nous semble indispensable. Ce garant doit s'assurer que les propos de tous les acteurs soient retranscrits fidèlement, doit être l'interlocuteur privilégié des parties et surtout s'assurer que le cadre défini est respecté par toutes les parties de la concertation.

En conclusion, pour la CSF, en donnant plus de place aux habitants dans la définition et la conduite des projets, l'enjeu n'est pas seulement de concevoir des quartiers plus fonctionnels et plus conformes aux attentes des habitants, mais aussi de réinjecter de la vie démocratique, du débat, de la dynamique collective dans des quartiers qui en ont besoin.



**Olivier Imbert**

Directeur de la maîtrise d'ouvrage d'Élogie-SIEMP et représentant du président de la fédération des entreprises locales (EPL)

Vision du logement pendant la crise :

La volonté de créer des logements plus grands est toutefois à mettre en adéquation avec la volonté de produire des logements adaptés au budget des ménages, les loyers étant calculés au m<sup>2</sup>, plus le logement est grand et plus il est cher. Il est essentiel d'éviter de produire des logements trop chers au regard des revenus des demandeurs de logements sociaux.

La crise sanitaire a aussi mis en exergue, la nécessité de penser à prolonger chaque logement vers un espace extérieur. Toutefois, ces dernières rentrent dans le calcul de la surface utile, et ces surfaces devront aussi être maîtrisées au regard des revenus des demandeurs de logements sociaux.

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

Il appartient à chaque maître d'ouvrage de définir clairement ses attentes en matière d'usage, de fonction, de répartition du budget dans le programme en rédigeant un cahier des recommandations et de conception permettant de guider les concepteurs vers des logements de qualité, en décrivant les principes fonctionnels attendus pour les parties privatives et les parties communes, les qualités des prestations et les répartitions de l'économie sur la globalité de l'opération, de guider les concepteurs sur le souhait d'une bonne insertion urbaine, sur le souhait d'une pérennité des matériaux et des installations techniques, de leur facilité d'entretien et de remplacement des composants dans le temps, et du bien habiter avec des pièces à vivre adaptées ouvertes sur l'extérieurs, tout en produisant des logements adaptés aux des revenus des demandeurs de logements sociaux.

Sur la partie concours :

Il serait souhaitable de demander aux concepteurs d'intégrer la production d'images des logements trop souvent oubliés au détriment des façades et de l'insertion urbaine. De même l'architecture doit intégrer dès la phase esquisse les contraintes liées à la sécurité et la prévention des risques professionnels tant dans les phases de construction, de maintenance d'entretien et de remplacement des composants dans le temps (formations et partenariat avec la CRAMIF à développer).

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

Développer le réseau « sénior » pour permettre aux personnes de vieillir dans leur logement.

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de l'expérience des acteurs du GT pour intégrer une définition de la qualité ?

Les concepteurs atteignent régulièrement en phase conception les objectifs environnementaux fixés par la programmation, mais ces objectifs sont rarement au



rendez-vous ou peu souvent atteints à la livraison et à l'exploitation, la qualité de l'habitat passe aussi par l'obtention de cet engagement à l'exploitation, les contrôles doivent-ils évoluer en ce sens ?



**Jean-Michel Jacquet**

Architecte conseil de l'État auprès de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, pôle ministériel Transition écologique / Cohésion des Territoires

Préambule :

Le texte ci-après s'efforce d'apporter des réponses précises aux thématiques définies par la grille d'analyse telle que souhaitée par le groupe de travail.

## 1. Le logement

Le logement n'est pas un objet de consommation il doit assurer une utilité publique surtout s'il est social. Il doit permettre d'habiter, c'est-à-dire au sens philosophique de s'enraciner. Pour cela, il doit s'adapter aux pratiques sociales actuelles, aux formes diverses de la cellule familiale, aux pratiques de co-partage, enfin, il doit répondre aux exigences du réchauffement climatique.

Pour cela, intéressons-nous aux trois échelles du logement, son organisation, l'immeuble et la ville.

### Le logement

Nous avons constaté en trente ans une diminution des surfaces et des règles techniques particulières qui figeaient la cellule.

Ouvrons ce dernier, donnons-lui des marges de manœuvre. Comment ? En laissant aux maîtres de l'ouvrage qui le souhaitent un droit à l'innovation :

- Retrouver des logements 10 à 15 % plus grands et un espace extérieur de 10 % de la surface habitable du logement. Pour cela, lors de marchés globaux, type conception/réalisation, marché sur performances, la surface habitable, le prix, sont des déterminants, charge aux équipes (entreprise/architecte) de justifier la procédure en proposant et en cherchant des procédés constructifs spéciaux, originaux et généreux.

- La question de la voiture dans la ville à l'heure du réchauffement climatique devient centrale. Il faut déréglementer l'obligation de nombreux PLU : 1 logement = 1 place de parking et laisser à l'initiative du bailleur la détermination de sa stratégie en la matière (en fonction de la sociologie, des transports en commun, de la situation, de l'opération).

Les 25 m<sup>2</sup> de stationnement (la place + la circulation) en sous-sol économisés, représentent 15 m<sup>2</sup> de surface habitable en plus ! et notamment dans un lieu de flexibilité au logement (bureau d'appoint, salle de jeux, pièce complémentaire pour un membre de la famille, etc...).

- Le logement doit être en porosité avec son territoire, tant dans ses matériaux, la prise en compte des aléas climatiques, que dans sa pérennité. Pour cela, outre la question de l'isolation thermique, sur laquelle nous reviendrons, la première des isolations est constituée par les masques naturels qui portent ombre sur la façade, c'est pourquoi, dans les expositions Sud et Ouest, il faut impérativement que dans l'espace extérieur de chaque logement, offrir la possibilité de jardinières et d'un verdissement, sorte de pacte citoyen entre le bailleur et la locataire pour sa gestion ? La notion de coût global doit également intervenir et considérer le logement non plus comme un bien de consommation dont l'obsolescence est programmée.

Les maîtres de l'ouvrage devraient pouvoir demander à leurs constructeurs une fiche de suivi donnant la vie de l'ouvrage avec les dates des interventions prévisibles, leurs coûts, ainsi que les mesures techniques mises en œuvre à la construction pour assurer

la pérennité, protéger du ruissellement des eaux et éviter les dégradations dues à ces dernières.

### **L'immeuble**

L'immeuble ne peut se résumer à la compilation de cellules, il doit organiser la vie collective. Il y a des décennies les opérations avaient l'obligation de proposer un LCR (Local Commun Résidentiel), ce dernier rejoignait les préoccupations actuelles d'espaces, de partage. Les bailleurs doivent donc, suivant l'échelle de l'opération, proposer des lieux de partage, pour la vie sociale, pour l'apprentissage, pour la culture maraîchère, la question de la conciergerie est aussi posée.

L'isolation thermique est aujourd'hui abordée que par un seul et unique dogme « l'encapsulage » au détriment des pratiques sociales, voire sanitaires de ventilation de son logement. Réhabilitation technique qui n'aborde pas les questions de la ville, de l'urbanisme, de la plurifonctionnalité, de sociabilité, etc...

Pour rester sur ce champ thermique, nous ne pouvons que constater que le parc ancien des logements représente un gouffre, source de consommation d'énergie, de pollution atmosphérique et d'un coût de charges important pour les locataires les plus démunis.

Le financement de la réhabilitation/isolation du parc ancien doit être revu. Comme dans la construction neuve, les bailleurs doivent bénéficier du droit à l'innovation, l'ensemble étant encadré par un contrat d'objectifs, notamment par la consommation d'énergie/année/logement. À cet effet, on pourrait envisager plutôt que de travailler sur les effets, de travailler sur la cause, c'est-à-dire équiper les toitures de panneaux photovoltaïques pour réduire les charges communes de l'immeuble et si la surface le permet ainsi que l'assouplissement du monopole de ENEDIS, produire une énergie propre et bon marché pour les locataires.

Dans le contrat d'objectifs, un projet social devrait figurer, c'est l'occasion pour s'interroger sur le sens de l'argent mis en œuvre. La réduction des pollutions, des charges des locataires sont les objectifs premiers, on peut toutefois s'interroger sur ce qui fait sens et c'est aussi le projet social.

Pour que le logement social devienne le ferment d'un aménagement de territoire résilient, il doit bien sûr répondre urbanistiquement, architecturalement, techniquement aux nouveaux besoins. Il doit également accompagner le locataire dans son parcours résidentiel pour accéder à la propriété et permettre des modes de construction singuliers, l'auto-construction, la co-construction/réhabilitation, etc...

### **La ville**

L'architecture est d'utilité publique, construire n'est pas un acte isolé, hors de tous contextes. L'immeuble doit s'intégrer dans son environnement urbanistique, social, écologique, etc...

La mono fonctionnalité urbaine n'est plus de mise, il faut donc offrir aux locataires des conditions d'usage de la ville équilibrées. Les terrains excentrés nécessitent l'usage de la voiture pour tous les actes élémentaires de la vie, ne sont plus d'actualité et n'ont pas de sens écologique.

Chaque opération doit être subordonnée à un examen avec la collectivité sur la pertinence du positionnement par rapport aux critères du développement durable.

La plurifonctionnalité de la ville est indispensable, elle doit s'organiser autour de pôles de vie. Le pôle de vie est l'unité géographique de la proximité (15mn à pieds) dans cette aire, chacun doit trouver les ressources élémentaires à la vie individuelle et

sociale. C'est à cette condition que le logement peut trouver sa place dans la ville, comme un chaînon d'une unité de voisinage, non plus comme un élément anonyme d'un ensemble hors d'échelle.

## 2. Stratégie territoriale et politique urbaines

**Le logement social** doit retrouver sa vocation d'utilité publique en se distinguant nettement de l'offre privée. Pour retrouver le sens perdu, il faut avoir une pleine conscience que ce dernier peut recoudre les tissus urbains déstructurés, retrouver une sociabilité perdue en offrant des mixités typologiques et sociales et mettre fin à la mono fonctionnalité. Cela peut devenir un outil de reconquête territoriale où des maîtres de l'ouvrage éclairés, s'appuyant sur des architectes compétents et respectés dans leurs missions, auront à cœur de répondre à une mission à caractère public.

### Avec quels outils ?

Les maîtres de l'ouvrage sociaux doivent avoir le droit à l'innovation, qu'ils redeviennent le moteur du développement qualitatif du logement à contrario du secteur privé. Innovations architecturales, spatiales, sociales, techniques, pour répondre aux attentes de nos concitoyens. Pour cela, il faut déréglementer le logement et fixer des objectifs de résultats, exemple : coût annuel d'énergie au m<sup>2</sup> habitable, nombre de logements adaptés ou adaptables au PMR sur leur parc, absence d'obligation de place de stationnement ou mutualisation de ces dernières, locaux communs, espaces de partage, etc...

Ainsi, suivant la situation géographique, la connaissance du tissu social, les bailleurs pourront adapter leur réponse pour les insérer finement dans leur environnement. Cela signifie également être à l'écoute de la filière bâtiment et mettre en œuvre des techniques localement usitées en retrouvant l'environnement de la construction dans son terroir et ainsi faire fonctionner les clusters locaux.

Les maîtres de l'ouvrage sociaux doivent pouvoir accéder au foncier à des prix compatibles avec leur destination publique. Pour cela, les collectivités locales doivent, dans chaque bassin de vie significatif, former des établissements publics fonciers. Ces derniers auraient plusieurs objectifs : de réguler le foncier, comme cela existe dans certains territoires, dans les zones tendues, mais aussi permettre des acquisitions par la préemption dans les bourgs et villages, évitant ainsi l'étalement urbain par les lotissements, la consommation de terres agricoles et ses conséquences en termes d'écologie.

Les maîtres de l'ouvrage sociaux doivent pouvoir bénéficier d'une autonomie dans leur gestion et aussi dans leur objectif de construction, pour cela, la tutelle de l'état ne doit plus s'exercer, opération par opération, mais par agréments annuels comme cela a déjà existé, un temps considérable serait ainsi trouvé, cela à l'échelle du SCoT.

Pour limiter la concentration de constructions à la périphérie des agglomérations, il faut donner la possibilité de construire dans les zones rurales, hors ces dernières sont en zone C, ce qui implique une base de loyer de 20 % moins élevée que dans les autres zones, alors que le coût de construction est le même !!! D'où les difficultés pour revitaliser ces territoires.

Pour répondre à cette question et limiter les effets réglementaires, on pourrait envisager deux possibilités, une bonification des prêts de 0,20 % (CDC) et une source publique de fonds propres à hauteur de 10 %.

**Le droit des sols** doit évoluer sur l'ensemble du territoire. Si l'on part du postulat qu'il faut, à l'instar de la convention climat, stopper toutes artificialisations des sols et tous

aménagements périurbains existants. Pour cela, chaque collectivité territoriale doit faire l'état des lieux de ses ressources foncières au sens large, friches en tous genres, délaissées ou des espaces sous valorisés. Deux exemples : dans bien des villes de France, la zone excentrée de logements sociaux présente des densités nettement moins importante qu'en centre-ville ainsi que bien des zones d'activités commerciales. Il est temps d'amener de la plurifonctionnalité dans ces espaces, de reconstruire une ville plus homogène basée sur la notion de pôle de vie (voir au-dessus).

Obligation pourrait être faite aux collectivités de mener cette réflexion en lui donnant les moyens juridiques pour une telle action.

Bien sûr, dans le périurbain ou le rural, nous ne sommes pas dans cette échelle. Pour redensifier les bourgs ou le périurbain, il faut deux conditions, mettre à disposition les fonciers des bourgs et villages gelés (voir notre proposition au paragraphe précédent). Changer le droit des sols pour densifier les lotissements et toutes formes de développement urbain similaires. Certains curseurs sont connus, jouer sur le COS, la taille des parcelles, les hauteurs des constructions, les mitoyennetés, etc...

Un autre point mérite d'être soulevé dans le cadre du lotissement, les chaussées sont surdimensionnées, généralement 8 mètres, plus 1,5 mètre de trottoir, plus 5 mètres de marge de recul pour le stationnement, soit 21 mètres entre deux façades, l'équivalent de bien de rues de métropoles !

Pour retrouver une échelle plus domestique et des marges de manœuvre dans la densité, l'on pourrait imaginer que les trottoirs soient laissés aux emprises foncières des parcelles et ces dernières retracées sur les voiries existantes. Donation avec une obligation, celle de construire à l'alignement du domaine public. Ainsi, l'on retrouverait des voiries adaptées à leur destination, un nouveau paysage urbain et une nouvelle densité.

### 3. Les VEFA

Les maîtres de l'ouvrage sociaux doivent retrouver une liberté d'innovation, ayant pour objectif de donner de l'air, des moyens aux organismes, en contrepartie, ces derniers doivent retrouver leurs savoir-faire, leurs compétences, étoffer leurs équipes pour faire de la conduite d'opération de construction, de réhabilitation, d'aménagement, des programmations éclairées en partenariat avec les élus, les urbanistes, architectes, locataires.

Pour cela, les achats de logements en VEFA (Vente en État de Futur Achèvement) doivent être réellement limités. Pourquoi ? Parce qu'ils font abstractions des savoir-faire, des réflexions, des bailleurs sociaux. Parce qu'ils génèrent des logements exigus, mal construits, mal intégrés dans leur environnement et ayant été réalisés par dumping sur toute la chaîne de la construction et de l'ingénierie. Parce qu'ils considèrent le logement comme un produit de consommation banalisant les pratiques entre public et privé. Reste quelques exemples où ils apportent de la mixité de financements, locatif/accession, à des opérations privées où ils peuvent avoir du sens. Enfin, parce que les ventes en VEFA s'adressent en très large majorité aux périphéries des agglomérations, ignorant les territoires ruraux et les centres-villes.

Pour retrouver une chaîne économique de production, une forme de circuit court, propre à un territoire, un bailleur social, en porosité avec son environnement, à l'écoute des besoins, pourra apporter des réponses fines et circonstanciées en développant des emplois et en alimentant les clusters locaux des filières bâtiment et ingénierie.

#### 4. Les acteurs

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, déclare que cette dernière est d'intérêt public et qu'outre l'obligation du permis de construire, l'architecte doit pouvoir vérifier sa conformité à l'intérêt public.

Le sens de l'ouvrage, son intérêt général doit être partagé par tous les acteurs et doit sous-entendre l'ensemble des tâches ou missions. On ne peut résumer l'acte de construire à une suite de missions autonomes et portées par le bas du bilan.

Il faut revenir aux fondamentaux de la loi, une maîtrise d'ouvrage forte, capable de faire une programmation urbanistique, architecturale, fonctionnelle, sociale et économique.

Une maîtrise d'œuvre compétente et responsable, capable de diriger l'ensemble du processus de la construction.

Ce contrat de confiance en la maîtrise d'ouvrage et l'architecte doit également permettre d'alimenter les clusters locaux de la construction. C'est donc un pacte qui doit être élaboré entre ces derniers, ayant comme fondement l'intérêt général sous l'impulsion des préfets et donnant lieu à une formation.

Il est également souhaitable d'arrêter la segmentation des missions de maîtrise d'œuvre qui finit par faire perdre le sens de l'ouvrage et génère des phénomènes de dumping au détriment de la qualité de l'ouvrage.

Revenir aux fondamentaux de la loi, c'est donner à l'architecte la possibilité et la responsabilité de composer son équipe comme il le souhaite en puisant dans ses ressources internes ou bien en les externalisant mais en tout état de cause, il assure la responsabilité globale et le respect de l'intérêt public.

Les marchés globaux sous une forme ou une autre doivent permettre à minima le respect de la loi de 77. La garantie du prix et du délai n'est pas incompatible avec une mission de maîtrise d'œuvre forte au contraire. Il est des bailleurs sociaux qui demandent à l'architecte d'être le mandataire pendant les études et, passé ce rôle, à l'entreprise pendant le chantier. C'est une répartition des rôles et responsabilités plus équilibrée permettant un partenariat effectif qui devrait se généraliser.

Ces marchés n'ont de sens que s'ils font appel en amont aux compétences d'ingénierie des entreprises et c'est aussi parce que l'investissement de l'équipe au stade de la consultation est beaucoup plus important que lors d'un concours type MOP, or cela à un coût global important pour la filière. C'est pourquoi ces procédures doivent être employées avec précautions et parcimonies.



**Corinne Langlois**

Architecte urbaniste en chef de l'État, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, direction générale des patrimoines, Ministère de la Culture

## Vision du logement pendant et après la crise sanitaire

Que les conditions de logement influencent la qualité de vie et les capacités sociales des individus n'est pas une nouveauté. Mais la crise sanitaire et notamment le confinement ont démontré à quel point cet impact pouvait être important.

- **L'intime, le familial et l'altérité : approche comportementale et conception du logement**

Il a mis en évidence, pour le logement mais également pour l'environnement dans lequel il s'inscrit, l'importance de lieux qui permettent, pour tous, de préserver son intimité, d'avoir des relations régulières avec un cercle de familiers et enfin de pouvoir aller à la rencontre des autres et de l'inconnu.

L'isolement forcé n'a pas été vécu de la même manière par ceux qui étaient seuls dans un immeuble de l'hypercentre d'une grande ville et par ceux qui étaient plusieurs dans une maison avec espace extérieur dans un territoire semi-dense. Si dans les deux cas l'intimité pouvait être préservée, l'absence de lieux où retrouver un cercle familial avec qui échanger à faible distance a eu des impacts importants sur l'état mental des occupants.

La qualité de l'habitat ne peut être pas être décrétée et encore moins normée. Elle doit prendre en compte la diversité des situations urbaines et individuelles. Pour mieux prendre en compte cette diversité, l'apport des sciences comportementales peut enrichir considérablement la conception des espaces habités.

### Propositions :

- ✓ *identifier, capitaliser et diffuser les opérations et les logements déclinant espace d'intimité, espaces de familiarité et espaces d'altérité*
- ✓ *soutenir le développement d'études et d'outils de connaissance des comportements, des attentes et des pratiques des différents usagers des logements (aide à l'expérimentation et à la R&D)*
- ✓ *développer les outils d'enquête usagers après la livraison des logements et les retours d'expérience*

- **Un impensé, l'habitat des plus âgés**

Les conditions d'habitat des plus âgés notamment ont montré la limite d'un modèle extrêmement médicalisé qui met à l'écart de la société voire même du cercle de familiers, l'isolement extrême de ceux vivant seuls à domicile (très majoritaires) enfin l'inadaptation de la ville au bien vieillir et ce à la veille d'une mutation démographique de grande ampleur.

Les altérations cognitives et physiques qui en ont découlé témoignent de l'intérêt de ne plus penser le confort de vie comme la seule réponse à un besoin sanitaire. Les relations sociales et les capacités de déplacement ont un rôle majeur dans le maintien d'une bonne santé.

Propositions :

- ✓ *lancer des programmes de R&D sur l'habitat (logement et environnements de vie) des plus âgés pour faire évoluer les modèles actuels en capitalisant les retours des effets de la crise COVID et sur le logement des ménages à composition variable (familles recomposées, accueil des enfants en garde alternée...).*

- **Médiocrité du logement et spirale d'exclusion**

Une sur occupation, une taille insuffisante, une qualité sanitaire dégradée ont créé des tensions intrafamiliales parfois dramatiques, des décrochages scolaires, le déclenchement ou l'accentuation de pathologies psychiatriques ou comportementales.

L'éloignement des lieux de travail a exposé les occupants travaillant en présentiel à des risques sanitaires accrus dans les transports en commun en plein pic épidémique.

Le logement de piètre qualité, que ce soit par ses qualités intrinsèques ou par sa localisation, est un choix par défaut. Le confinement a montré que ce « choix » qui témoigne déjà d'un certain décrochage social l'aggravait considérablement et de manière durable.

Le traitement des situations de mal logement et l'accessibilité aux zones d'emploi doivent rester une priorité, assortie d'un accompagnement social de proximité pensé à partir des individus et du contexte et moins en termes de dispositifs.

Propositions :

- ✓ *Repérer les secteurs dans lesquels le confinement a été le plus difficilement vécu pour les requalifier et y améliorer les conditions d'habitat des usagers sur la base d'un diagnostic partagé*

- **Adaptation et flexibilité, le rôle du mobilier**

Pendant le confinement, certains ont montré leur inventivité pour adapter leur logement et y intégrer un espace de travail qui puisse être confortable et isolé des espaces de vie. La plateforme Thema archi a collecté certains de ces réaménagements.

Ces exemples montrent que l'équipement mobilier permet une certaine flexibilité dans l'utilisation des espaces. Intégrer l'équipement mobilier à la construction et réduire l'espace pouvant être affecté au mobilier peuvent limiter fortement la flexibilité des usages sans parler de la personnalisation des lieux.

L'équilibre entre les équipements immeubles par destination et le mobilier est à retrouver tant pour des raisons d'appropriation que de flexibilité des aménagements.

#### Propositions :

- ✓ *Intégrer le potentiel de flexibilité des logements dans la conception des logements (concours, appel d'offres, esquisses...) en neuf comme en réhabilitation*

- **Aménités du logement et de son environnement, la ville du ¼ d'heure**

L'épreuve du confinement a également montré l'importance de certains équipements qui peuvent apparaître secondaires : l'équipement numérique, la flexibilité des organisations spatiales, les espaces communs, l'accès à un espace extérieur privatif ou a minima semi-privatif, la présence de la nature...

Ont également été révélées l'impact de certaines nuisances, sonores notamment, sur notre qualité de vie. L'arrêt des nuisances aéroportuaires mais aussi des bruits de la ville ont permis à certains de profiter d'un temps de calme et à tous de réentendre les bruits de la nature dans la ville dense.

Les îlots de calme dans la ville dense et l'accès à des espaces d'altérité dans les espaces peu denses sont apparus nécessaires au confort de vie. Ils ne concernent pas que le logement mais son proche environnement.

Le rayon d'un kilomètre (que l'on peut rapprocher de la ville du ¼ d'heure) a révélé les secteurs dans lesquels les habitants trouvaient le plus d'aménités et pouvaient de ce fait vivre sans trop de difficultés cette période difficile. L'accessibilité des commerces, de lieux de détente et d'espaces de nature ont démontré leur importance dans la qualité de vie d'un logement.

#### Propositions :

- ✓ *Intégrer les zones de calme, de fraîcheur, de nature, les espaces communs ou semi-privatifs, l'équipement numérique comme équipements servants des secteurs d'habitation*
- ✓ *Développer sur la base de principe de la « ville du ¼ d'heure » une analyse de l'offre de services d'un secteur comme base à une stratégie de développement ou de requalification de l'habitat*

#### Organisation de la ville et aménagement du territoire

- **Une réévaluation de la valeur des espaces périurbains et ruraux – équipement numérique et lieux partagés de télétravail**

La crise sanitaire a permis d'abattre (au moins temporairement) le dogme de la concentration métropolitaine et de la ville très dense. Elle a révélé la qualité de vie de

certaines espaces jugés avec mépris comme le sont les tissus pavillonnaires et périurbains.

Le développement massif du travail à distance a permis à certains habitants des zones semi-denses ou peu denses, sous réserve d'une desserte numérique de qualité, de penser leur organisation temporelle et familiale différemment en améliorant leur confort de vie.

L'assouplissement des conditions de télétravail (jours flottants, équipement personnel, lieux de télétravail modulables...) peut être à l'origine d'une transformation profonde du travail en lui-même (quelles tâches en présentiel, quelles tâches à distance) mais aussi des comportements de déplacement et de sociabilité des ménages.

Dans ce contexte, l'équipement numérique du territoire apparaît prioritaire.

Parallèlement, repenser la péri-urbanité pour mieux comprendre les qualités que les usagers lui reconnaissent semble nécessaire pour faire évoluer ces tissus vers plus de densité ou de mixité tout en les intégrant mieux au fonctionnement urbain en termes d'accès aux services et aux espaces de travail.

#### Propositions :

- ✓ *Faire évoluer le regard sur les zones péri-urbaines dont la qualité de vie a été mise en évidence lors du confinement en y développer de véritables projets urbains et architecturaux*

- **La logistique urbaine et la proximité commerciale, deux enjeux majeurs**

Faute de pouvoir accéder aux grandes surfaces commerciales et aux marchés, le commerce en ligne s'est beaucoup développé démontrant l'importance de la logistique de proximité. La trame territoriale d'équipements logistiques a été révélée de même que l'ensemble de ses métiers. La camionnette de livraison n'était plus perçue comme une gêne sur l'espace public mais comme un service nécessaire et attendu. Cela doit nous conduire à penser l'aménagement en prenant en compte cette logistique de proximité dans l'aménagement du territoire et de la ville.

L'accès aux produits frais n'a pas été facile pour les urbains. Les artisans de bouche et les épiceries de quartier ont montré leur importance quand on vit sans voiture.

Les agriculteurs produisant fruits, légumes et laitages, ont su organiser très rapidement des circuits de commande, de livraison et de points de desserte, montrant leur importance pour l'accès à une alimentation diversifiée dans le territoire.

Cette trame de services, à laquelle on peut ajouter les espaces de sociabilité et les espaces de nature, n'est pas aujourd'hui perçue au même titre que la desserte et la récupération des eaux, la gestion des déchets, la desserte en voirie et en électricité. Elle doit être intégrée à l'analyse et aux stratégies d'aménagement pour valoriser les

espaces qui en sont déjà dotés, en la complétant au besoin. Il est important de ne pas penser cette trame en lieux isolés mais comme un réseau.

La trame de services et d'aménités doit être un élément de qualification des espaces habités, sans a priori et sans modèle de formes urbaines préétabli. Là où cette trame est dense, il y a une réelle pertinence à développer l'habitat et à compléter cette trame.

Inversement, dans les lieux où il existe une certaine densité de population, l'aménagement doit privilégier la consolidation de cette trame.

Dans tous les cas, l'accessibilité à ¼ d'heure de voiture, de vélo ou à pied permet de donner une limite spatiale à cette analyse.

#### Propositions :

- ✓ *Intégrer le réseau de logistique urbaine et d'agriculture de proximité dans la trame de services urbains*
- ✓ *Établir une grille permettant d'évaluer la qualité de services des secteurs d'habitat en référence à celle utilisée en Allemagne pour déterminer des niveaux différenciés de loyer lors des enquêtes miroir*

#### Valeur de la proximité et articulation des échelles

- **L'évaluation environnementale, un modèle pour une programmation intelligente de l'habitat ?**

Les programmations de l'habitat sont essentiellement pensées en termes de démographie et de coût d'investissement en déclinant des outils et des dispositifs différents et non interchangeables entre construction neuve et réhabilitation, parc privé et parc public. Cette césure artificielle est déconnectée d'une analyse préalable des capacités d'accueil territoriales et de la couverture en services d'un secteur.

Indépendamment, sont analysées les capacités foncières et dans le meilleur des cas la nature du parc de logements existants, vacants ou non.

L'adéquation entre la programmation et les capacités foncières est aléatoire. La sur-programmation de certains segments du parc de logements créent des déséquilibres de production voire une concurrence entre parc social et parc privé, construction neuve et réhabilitation dans les zones détendues et à plus grande échelle entre péri-urbanité et centre urbain.

L'intégration des attentes des usagers quant au choix de localisation et de typologie de logements n'est absolument pas intégrée. La lutte contre l'étalement urbain conduit à des politiques de retour contraint en centre urbain qui crée de nouvelles césures entre ceux qui peuvent y accéder en ayant un logement confortable et ceux qui ne le peuvent pas. Ces derniers sont donc poussés à des choix par défaut : plus petit, moins bien localisé ou éloigné...

Un regard plus neutre et moins dogmatique sur le territoire permettrait une diversité d'offres et un choix plus ouvert.

Le problème est donc pris à l'envers ou pour le moins les deux logiques devraient être croisées en permanence. Le principe de l'évaluation environnementale est à ce titre intéressant. En faisant un état initial de l'environnement et en passant les options d'aménagement ou de développement aux cribles de leurs impacts sur cet état initial, le projet est construit en optimisant les choix.

Une telle démarche pourrait être intéressante en matière de programmation de logements, permettant également l'intégration des comportements des usagers et de leurs attentes. La programmation financière serait une conséquence du projet d'aménagement et non plus une donnée de départ. Une harmonisation des régimes de soutien à la construction neuve et à la réhabilitation paraît également nécessaire.

#### Propositions :

- ✓ *Transposer le principe de l'évaluation environnementale pour définir les stratégies de développement et de requalification du parc de logements. Dresser un état initial de l'habitat sur le territoire (niveau de services, disponibilités foncières, parc existant, trame de services, accessibilité de l'emploi, caractéristiques socio-économiques) et en fonction d'hypothèses de développement local (démographique, économique, niveau de services) estimer les impacts sur cet état initial. Choisir la stratégie d'habitat en optimisant les impacts sur l'état initial.*
- **Vieillir sans se dégrader, s'insérer dans l'environnement urbain, conserver et adapter, une réflexion nécessaire au-delà de la production du logement**

Autre point important, la conception d'une politique de l'habitat ne peut pas se borner à la mise sur le marché de logements neufs ou anciens. La qualité de la vie quotidienne ne peut être dissociée d'une réflexion sur la gestion urbaine de proximité intégrant la médiation urbaine. Le rôle des gardiens mais aussi des aides à domicile est à ce titre tout à fait fondamental.

Enfin, un logement vieillit. Penser le logement dans une logique de bon vieillissement doit conduire à des choix de conception et de construction qui aillent au-delà des garanties réglementaires de 2 et 10 ans. Refaire un enduit ou une toiture au bout de 10 ans n'est pas normal. Mais ne pas assurer l'entretien de ces ouvrages régulièrement ne l'est pas non plus.

La contrainte d'économie des ressources doit amener à rechercher en priorité à conserver tout en transformant et en adaptant plutôt qu'en démolissant. Là aussi il s'agit d'un changement profond dans les pratiques professionnelles et dans les principes de l'aide publique. Pour cela, il est nécessaire d'harmoniser les dispositifs de soutien entre construction neuve et réhabilitation et de veiller à une adaptation régulière des logements.

Propositions :

- ✓ *Définir les principes de gestion urbaine de proximité pour toutes les opérations de plus de 100 logements*
- ✓ *Harmoniser les régimes juridiques, fiscaux et financiers pour la construction neuve et pour la réhabilitation pour rééquilibrer les aides en faveur de la réhabilitation et de la transformation de l'existant et faciliter la polyvalence des maîtres d'ouvrage (bailleurs et promotion)*

Qualité et durabilité dans une situation de crise

- **Penser au-delà de la livraison et clarifier la chaîne de valeurs**

Un des facteurs les plus importants en termes de durabilité est certainement de penser la conception et la construction au-delà de la période de production. Les coûts de gestion et d'entretien, le bon vieillissement, l'adaptabilité sont des indicateurs importants que le propriétaire qui construit pour lui-même intègre. C'est moins le cas lorsqu'un opérateur construit pour autrui (VEFA, VIR...).

Généraliser les approches en coût global et démontrer systématiquement les capacités d'adaptation d'un logement seraient une réelle avancée, quelle que soit la nature du parc produit.

Propositions :

- ✓ *Développer les méthodes d'évaluation économique du coût du logement en cycle de vie et en capacité d'évolution*

- **Le foncier, enrichissement sans cause ?**

Par ailleurs, le coût de production d'un logement comprend un nombre de postes quasi constants : foncier, construction, maîtrise d'œuvre, frais de maîtrise d'ouvrage, frais financiers, taxes, pour le parc privé les frais liés à la commercialisation, pour le parc locatif les frais de mise en location.

À l'exception du foncier, chaque coût comprend un prix de revient et une marge pour chacun des protagonistes. La transparence sur les marges et la réalité des prix de revient paraissent être un élément essentiel pour que chaque métier intervenant dans la production puisse faire un travail de qualité et gagner sa vie. A ce titre, les opérateurs d'aménagement qui pratiquent le « bilan ouvert » peuvent influencer la répartition de la chaîne de valeurs au profit de la qualité du logement produit.

La question du foncier est fondamentale car elle conduit, dans les zones de tension du marché, à un enrichissement sans cause des propriétaires. Il est anormal qu'un terrain sur lequel on n'a pas d'autre action que celle de le posséder permette des plus-values importantes non régulées et insuffisamment taxées.

La mise en place d'un écrêtement ou d'un dispositif de régulation serait certainement une avancée notoire, comme le proposait E. Pisani en 1967.



De même, le développement des dispositifs permettant de construire sans posséder le sol devrait se généraliser, allant même jusqu'à pouvoir l'imposer aux propriétaires, sur la base d'une DUP ou de l'équivalent d'une expropriation.

#### Propositions :

- ✓ *Favoriser le choix des équipes répondant aux appels à candidature des aménageurs publics sur le projet et le « bilan ouvert » de l'opération, permettant une décomposition du prix et une transparence des marges*

- **Réhabilitation, une approche très différente entre privé et public**

La réhabilitation est un processus encore plus opaque. Lorsqu'un propriétaire réhabilite pour lui-même avec l'aide de l'ANAH et/ou une aide fiscale, la valeur foncière initiale de l'immeuble n'est pas évaluée ni la valeur après travaux. De même, il n'est pas recherché si l'immeuble est amorti (car d'un héritage par exemple) ou s'il a été acquis par emprunt. Cette situation est anormale car les aides publiques sont attribuées sur l'éligibilité des travaux et non sur l'équilibre de l'opération, plus-value foncière incluse. C'est une différence importante avec le parc public qu'il serait nécessaire de corriger.

#### Propositions :

- ✓ *Rendre obligatoire la fourniture des éléments d'équilibre des opérations complètes de réhabilitation (foncier compris) pour l'accès aux aides publiques y compris fiscales*

- **Charte, bonne ou mauvaise idée ? plutôt un PLU bien maîtrisé...**

Les PLU permettent aujourd'hui d'adapter la règle à la diversité des projets urbains : règles normatives ou par objectifs, zonage sans règlement, orientations d'aménagement et de programmation, capacité d'utiliser des illustrations non réglementaires...

Le PLU aujourd'hui, bien utilisé, n'a plus rien à voir avec les anciens POS ou les PLU antérieurs à 2014.

Mais encore faut-il savoir utiliser toutes les possibilités que le code de l'urbanisme donne. La qualité du bureau d'études est à ce titre tout à fait fondamentale. Certains, pour des raisons de coûts, seront tentés de faire du « copier/coller » qui généralement produit de la médiocrité...

Mais un PLU nouvelle formule coûte cher. C'est un investissement pour une collectivité, qui nécessite un suivi et une implication des élus.

La formation des élus à l'objectif du PLU et à ses potentiels ainsi que l'appui technique d'organismes parapublics comme les CAUE, les EPL, les SEM, les SPL ou les agences d'urbanisme seraient tout à fait utiles.

Les chartes sont très contestées par les opérateurs lorsqu'elles deviennent une règle qui se superpose à la règle du PLU qui, elle, est opposable aux tiers. L'absence de transparence et l'imprévisibilité de la prescription posent réellement question dans un état de droit.

Les ateliers de projet sont, eux, beaucoup plus intéressants et collégiaux, réunissant les acteurs du projet. Les plans guide urbains, paysagers et architecturaux, qui peuvent être traduits dans les OAP donnent un cadrage d'ensemble qui permet l'homogénéité finale globale sans uniformiser les projets individuellement.

Autre point important, le règlement d'un PLU « fabrique » de l'architecture et de la qualité urbaine. Or, si dans les documents d'analyse et de diagnostic, dans le PADD, on trouve des thèmes qui doivent obligatoirement être traités, à aucun moment il n'est demandé d'analyser les formes urbaines, de définir les ambiances urbaines recherchées et de faire le lien entre la règle, le diagnostic et le PADD. Il serait intéressant de faire évoluer les PLU en ce sens (voire les SCOT) a minima en entrant dans les analyses paysagères les analyses des formes bâties. Le mieux serait de faire apparaître le mot « architecture » explicitement dans les textes législatifs et réglementaires.

#### Propositions :

- ✓ *Former les élus aux possibilités données par les PLU et les SCOT en matière de traduction du projet d'aménagement*
  - ✓ *Développer les ateliers partenariaux de projet intégrant usagers et gestionnaires dans les secteurs de projet urbain et le principe des « plans-guides »*
  - ✓ *Intégrer un volet « architecture » dans les PLU voire les SCOT en en faisant un chapitre de l'analyse et du projet de paysage*
  - ✓ *Développer les labels qualité ou « zéro défaut » en valorisant la qualité d'usage et les facilités d'entretien et de gestion des opérations de logements.*
- **Une meilleure interconnaissance des différents protagonistes de la production du logement**

La production du logement fait intervenir un nombre assez important de protagonistes qui ne se connaissent pas systématiquement et surtout qui ne connaissent pas les contraintes des autres. Des formations communes à l'ensemble de ces acteurs et l'animation locale de leur réseau (sous forme d'observatoire de la qualité par exemple) seraient intéressants.

Par ailleurs, la production actuelle engage autant les collectivités territoriales que leurs opérateurs publics ou privés, les différents métiers de la maîtrise d'œuvre et les maîtres d'ouvrage qu'ils conduisent pour eux-mêmes ou pas.

Or la terminologie propre à la conduite des opérations, établie dans les années 1980, ne tient pas compte de cette diversification. Un maître d'ouvrage qui construit pour lui-même a les mêmes responsabilités et les mêmes missions qu'un maître d'ouvrage qui construit pour autrui. La maîtrise d'œuvre comprend aujourd'hui de nombreux métiers aux compétences variées. La maîtrise d'ouvrage publique, enfin, n'est plus

représentée majoritairement par l'État mais les collectivités territoriales et leurs établissements publics. De plus, par la décentralisation de l'urbanisme, les communes et les EPCI ont acquis une compétence générale d'aménagement de l'espace et ce sont donc elles qui définissent l'intention du projet en terme programmatique et qualitatif. Or rien ne définit aujourd'hui le rôle que peuvent avoir les collectivités publiques pour réguler la production des opérateurs, notamment en terme qualitatif. Ce rôle est pourtant fondamental pour améliorer la qualité générale de production sur un territoire, pour s'assurer d'une adéquation entre ce qui est produit et les besoins de la population et enfin pour organiser le retour d'expériences sur les opérations en lien avec les usagers.

#### Propositions :

- ✓ *Développer des formations communes à tous les protagonistes de la chaîne de production du logement*
- ✓ *Redéfinir les notions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre pour tenir compte de la fragmentation de la chaîne de production et refléter la diversité de métiers, des compétences et des missions engagées dans les opérations.*
- ✓ *Redéfinir la notion de maîtrise d'ouvrage publique, en dissociant celui qui définit l'intention du projet (la collectivité territoriale) et celui qui en assure la réalisation (un opérateur privé ou public) pour qualifier le rôle de celui qui a défini l'intention du projet*
- ✓ *Constituer une animation locale des protagonistes de la chaîne de production du logement sur la base d'un observatoire partenarial et local de la qualité du logement (exemple de l'observatoire de la qualité du logement d'Ile de France porté par les CAUE)*

#### Questions

- **Situation du logement social**

L'importance de la localisation (transports, commerces) et de l'équipement des logements notamment en numérique, en espaces verts, en espaces extérieurs (privés ou semi-privatifs)

Le travail à domicile possible si chacun peut trouver un espace où le faire.

Le poids des tâches domestiques (courses, repas, scolarité...), handicap pour le travail à distance.

Des logements invivables s'ils sont suroccupés y compris sous les seuils de suroccupation légaux.

L'importance des espaces d'intimité dans le logement, des capacités d'isolement.

L'importance des espaces de familiarité autour du logement.

- **Définition du logement social ?**

À mon sens non au contraire. Ce qui devrait caractériser le logement social, c'est l'accessibilité du loyer et l'accompagnement social qui peut être mis en place dans des situations de crise (familiale, financière, sanitaire...).

- **Spécificités territoriales ; valeurs holistiques de l'habitat**

Oui et ça serait du bon sens. Le principe d'une « évaluation environnementale » adaptée au logement et à l'habitat serait intéressante. Cela permettrait d'avoir un état initial solide et multithématique, qualifié en fonction de sa qualité sur la base duquel les choix en matière de logements pourraient être évalués a priori. Cela conduirait à étudier diverses hypothèses en choisissant la meilleure dans une approche multicritère (démographie, déplacements, équipements, lieux de travail, réseaux, foncier, parc existant, disponibilité foncière...).

- **Alternative entre collectif et individuel**

Les formes de densité horizontale ou d'habitat semi-groupé sont généralement bien appropriées. De très nombreuses expérimentations ont eu lieu dans le cadre du PAN qu'il serait bon de prendre comme référence initiale.

- **Évolutions programmatiques**

Le logement flexible (au sens du logement possibilité de faire évoluer les usages facilement)

Le logement évolutif et « extensible » (sur la base d'une surface de plancher initiale, possibilité d'étendre ou de réduire la surface fermée)

Le logement du grand-âge et le bien-vieillir chez soi (urgence au vu de la pyramide des âges en France...)

Le logement pour les familles recomposées, les enfants en garde alternée

- **Outil**

PLU intégrant PDU et PDH, plan guide et atelier de projet

- **Qualité**

Développer les retours utilisateurs et les partager

Développer des labels qualité pour les opérateurs livrant des logements « zéro défaut » et « qualité d'usage » délivrés par les utilisateurs, les gestionnaires du par ces collectivités.

- **Innovation et expérimentation**

Urgentissime de relancer l'expérimentation dans l'architecture du logement, de capitaliser les expérimentations les plus pertinentes (et celles qui ne marchent pas...) et de diffuser les bons exemples autour de débats réguliers, en région et au plan national.

**Jean-Claude Martinez**

Président de la Mutuelle des Architectes Français assurances (MAF)

# Qualité architecturale des logements sociaux :

## Les propositions de la MAF

---

« La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. » En 43 ans, le premier article de la loi sur l'architecture n'a pas pris une ride. La crise sanitaire vient de le rappeler durement aux Français : une terrasse ensoleillée, une pièce en plus, un balcon assez large pour y déjeuner, un toit collectif végétalisé et accessible... ne sont pas les dépenses inutiles de leurs logements. Ils sont devenus vitaux.

Par ses composantes sociale, économique et environnementale, l'architecture est au cœur de nos vies ; au cœur du développement durable de notre société. Pourtant, l'architecture est encore trop souvent perçue comme un luxe. Et l'architecte comme un surcoût : sa présence sur les chantiers de logements sociaux est désormais facultative et son rôle face aux grandes entreprises est affaibli dans les contrats globaux.

Il est temps de relancer l'entreprise d'architecture. Et avec elle, d'encourager le développement d'une maîtrise d'œuvre forte. Trois priorités s'imposent pour atteindre cet objectif : réaffirmer son indépendance vis-à-vis des entreprises ; renforcer le *leadership* de l'architecte accompagné par les ingénieries ; et former davantage la maîtrise d'œuvre à la spécificité de la production des logements.

### I. L'entreprise d'architecture solide et indépendante

- L'architecture – et de surcroît celle du logement social – est une composante du développement durable : tout comme sa production, la maîtrise de son impact sur l'environnement, sa qualité d'usage et ses charges financières d'exploitation sont désormais d'intérêt public. Les habitants doivent être en mesure d'habiter un logement confortable, à faible impact environnemental et connecté à la ville, tout en supportant normalement la charge financière. Cet impératif ne peut être la variable d'ajustement d'un budget d'opération mal calculé, d'un projet inadapté à son usage ou de marges financières excessives. L'architecte conçoit les logements pour 30, 40, 60 ans, voire plus : les coûts d'investissement doivent être évalués à la hauteur des

coûts sociaux et environnementaux de ce temps long : c'est le rôle social et sociétal de l'architecte et, avec lui, celui de la maîtrise d'œuvre.

- L'entreprise d'architecture, garante de cet objectif devant la société, est indépendante des entreprises qui construisent et du maître d'ouvrage professionnel qui commande l'opération.
- Pour remplir sa mission, l'architecte accompagné des bureaux d'études maîtrise l'ensemble du processus de production des bâtiments. Il tire de cette connaissance complète de la chaîne de production et d'exploitation des logements le retour d'expérience indispensable à une conception adaptée aux usages.

- **Proposition :**

1. Garantir contractuellement l'indépendance de l'entreprise d'architecture et de la maîtrise d'œuvre dans son ensemble vis-à-vis des entreprises de travaux, quels que soient les différents modes de dévolution des marchés. Veiller à ce qu'elles ne deviennent pas sous-traitantes de l'entreprise.

Le décret du 5 mai 2017<sup>1</sup> devait identifier une mission de maîtrise d'œuvre. On peut regretter qu'il n'aille pas suffisamment loin pour permettre à la maîtrise d'œuvre d'alerter, le cas échéant, le maître d'ouvrage sur les éventuelles demandes du mandataire en matière d'économie et de qualité d'exécution. La MAF avait en ce sens fait une proposition qui reste d'actualité :

- Créer un dispositif permettant d'informer le maître d'ouvrage des contrôles et visa délivrés par la maîtrise d'œuvre ;
- Permettre à la maîtrise d'ouvrage d'exercer son contrôle sur les matériaux, matériels et équipements qui seront mis en œuvre, avant la phase de réalisation.

## II. L'architecte leader dans l'intégration des savoirs

- L'architecte se situe au carrefour des métiers du bâtiment et des savoirs nécessaires au développement durable de notre société : ces savoirs, d'ordres sociétal, économique et technique, comprennent les préoccupations liées aux transitions environnementales (écologiques), d'aménagement des territoires

---

<sup>1</sup> Décret n° 2017-842 du 5 mai 2017 portant adaptation des missions de maîtrise d'œuvre aux marchés publics globaux

(politiques), technologiques (numériques). Ils constituent des « matériaux » avec lesquels l'architecte conçoit le projet. Le métier de l'architecte est d'intégrer ces savoirs dans l'habitat qu'il conçoit, en fonction du contexte dans lequel il intervient.

Cette capacité de vision globale du projet, tant dans son insertion dans le site que dans les choix architecturaux et techniques les plus vertueux font de l'architecte l'acteur incontournable pour la relance de la construction tout favorisant la transition énergétique et écologique.

La maîtrise des outils numériques fait de l'architecte l'acteur le plus adapté à la pratique du *Building information model* (BIM) et aux avantages liés à son utilisation, notamment en matière de délais, coûts et maintenance. La technicité de plus en plus importante de l'acte de construire nécessite que les architectes soient accompagnés de bureaux d'études spécialisés pour les éléments techniques.

- **Propositions :**

1. Encourager l'utilisation du BIM, et, dans la mesure du possible, confier la mission de BIM manager à l'agence d'architecture, de façon à lui permettre de jouer parfaitement son rôle d'intégrateur et de « chef d'orchestre » de l'opération.
2. Impliquer les architectes dès les phases de programmation, d'urbanisme et d'aménagement qui constituent le démarrage de la conception architecturale.
3. Adapter le cadre des marchés de conception-réalisation, en particulier en phase d'étude, pour faciliter l'innovation lorsque c'est nécessaire<sup>2</sup> : identifier, faire connaître et déployer les expérimentations qui ont réussi ;
4. Favoriser le recours à l'architecte pour les opérations de rénovation, en particulier thermiques lorsque ces opérations sont l'occasion d'améliorer le cadre de vie des habitants et l'intégration dans l'environnement des ouvrages concernés.

### III. L'architecte mieux formé à la production de logement

- Le logement représente 80% du bâti de nos villes : sa réalisation nécessite des savoirs spécifiques, en conception, en construction et dans le déroulement des chantiers. La maîtrise d'œuvre a besoin d'une solide formation pour analyser la grande variété des contextes dans lesquels elle intervient, des

---

<sup>2</sup> Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite loi ESSOC.



programmes de logements dont découlent aussi bien les typologies de bâtiments, les modes constructifs, les montages financiers, etc.

- L'évolution des modes de vie (l'impact de la crise sanitaire du coronavirus, le télétravail, les transports alternatifs...), la rénovation énergétique du parc de logements existants, le renouvellement urbain et le développement rural, constituent les grands chantiers des années à venir pour le secteur de la construction.
- Le relèvement permanent des exigences réglementaires, la complexité de l'acte de construire, la multiplicité des savoirs... nécessitent une formation permanente que le durcissement des contraintes économiques a désormais rendu obligatoire : l'offre de formation doit encore s'améliorer en particulier dans la pratique du chantier.
- **Propositions :**
  1. Renforcer l'enseignement des jeunes architectes au suivi des travaux et à la direction de l'exécution des contrats de travaux (mission DET) pendant leur cycle d'Habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en nom propre (HMONP) ;
  2. Consolider la formation des architectes pour leur permettre d'aborder le logement dans toutes ses composantes : programmation des usages, conception (typologie), suivi d'exploitation (entretien, audit énergétique, diagnostics techniques, etc.), réhabilitation et adaptation du bâti (recomposition-surélévation-adjonction), montages financiers : pourquoi ne pas proposer une spécialisation dans le logement après le diplôme d'architecte ?
  3. Multiplier et valoriser les enseignements communs associant les architectes et les ingénieurs dans les formations initiales (double cursus) et continues.



**Emmanuel Nebout**

Architecte conseil de l'État auprès de la Direction générale des patrimoines, Ministère de la Culture

Premières propositions au groupe de travail Logement :

La crise sanitaire récente a mis en lumière des pathologies à l'œuvre depuis deux décennies.

On peut, en effet, imaginer aisément le scénario catastrophe d'un confinement pendant les mois de juillet et août en se remémorant l'inconfort (et le nombre de victimes) constaté durant l'épisode caniculaire de l'été 2003...

À l'heure où toutes les villes remettent en cause leur urbanisme face au réchauffement climatique, quelques impositions réglementaires peuvent être édictées rapidement dans le domaine de la production du logement :

- la ventilation naturelle traversante nocturne des logements et des parties communes doit être possible en période estivale. À ce titre le nombre de logements mono-orientés dans lesquels cette disposition n'est pas possible doit être drastiquement limité ;

- le permis de construire des logements collectifs doit être subordonné à la production d'une simulation thermique dynamique de cet (ou ces) immeuble garantissant que la température intérieure de chacun d'entre eux ne dépassera pas, en utilisation normale, 28°C en période estivale sans recours à l'utilisation d'un appareil de rafraîchissement ;

- la cuisine des habitations dotées de trois pièces, et plus, doit pouvoir être séparée de la pièce de séjour, disposer d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> et être dotée d'une fenêtre ouvrante sur l'extérieur ;

Dans le domaine du logement social, ces mesures pourraient contrarier la tendance lourde à l'œuvre depuis la déréglementation des surfaces minimales des logements financés avec l'aide de l'État et l'augmentation du nombre de programmes acquis par les bailleurs dans le cadre de vente en état futur d'achèvement (près de 60% de la production annuelle en Île-de-France).

Parallèlement, à la rédaction de cahier des charges plus pertinents vis-à-vis des vendeurs, il conviendrait de relancer la production, en maîtrise d'ouvrage propre, des logements par les bailleurs.

L'obsession de la réduction des surfaces et des coûts de construction (qui a conduit à la transformation de la salle de séjour en cuisine (salle de télétravail éventuelle) et à la livraison d'appartement de trois pièces d'une surface inférieure à 60m<sup>2</sup>) est directement corrélée à l'augmentation du coût du foncier.

La constitution de réserves foncières et/ou d'un patrimoine bâti réhabilitable à un coût raisonnable est la clé de la maîtrise de la charge foncière. Le rôle des EPF doit s'accroître mais tout autant la capacité d'opérateurs-aménageurs à intervenir, à diverses échelles, sur un processus de valorisation du bâti et du foncier existant.

**Nicolas Poirier**

Directeur du patrimoine d'Angers Loire Habitat

## Contexte :

Les mesures successives prises par le gouvernement (RLS, Loi ELAN...) transforment profondément le secteur du logement social confronté à une précarité grandissante des ménages et à une crise sanitaire sans précédent qui interrogent encore plus fortement l'usage et la qualité des logements.

Pour répondre aux défis d'aujourd'hui et à ceux de demain nous devons nous questionner et nous adapter.

Les propositions que vous trouverez ci-dessous se veulent pragmatiques. Elles sont le reflet de ce qui existe déjà à l'Office et peuvent être développées, critiquées et améliorées.

## Propositions :

Définir ensemble le logement de demain :

Cet item est travaillé à L'Office depuis de nombreuses années, il est le fil rouge de notre principe d'amélioration continue. Il se décline dans notre cahier des clauses culturelles et nos cahiers des prescriptions permettant d'imposer nos exigences tant sur le volet qualitatif de l'ouvrage que sur l'usage du logement.

Le système actuel de financement du logement social, via une logique de calcul d'un prix au m<sup>2</sup> de surface utile, est certes discutable mais aussi très simple d'application même si des majorations existent dans le calcul des subventions des marges locales avec, notamment le niveau de performance énergétique, et de qualité (obtention du label Qualitel...).

**Je propose de travailler sur une adaptation des majorations des subventions afin de répondre aux nouveaux enjeux.**

La qualité d'un logement social ne passe pas uniquement par son nombre de m<sup>2</sup>, cela serait un raccourci préjudiciable sur le savoir-faire des architectes et notre capacité d'innovation collective. L'objectif que nous devons toujours garder à l'esprit est bien l'adéquation entre le prix de loyer d'un bien et la capacité financière des ménages les plus précaires.

Cependant, nous pouvons travailler sur l'optimisation des surfaces. La réglementation PMR a par exemple considérablement compliqué la répartition des surfaces réduisant la dimension des pièces de vie ou de nuit pour gagner de l'espace dans la salle de bain et WC. De nombreux facteurs viennent contrarier l'agencement de nos logements (épaisseur bâti, double orientations, réglementation thermique...). **Là aussi, un travail de simplification normative nous permettrait d'améliorer la qualité d'usage de nos logements.**

Le foncier stratégique pour un logement social de qualité bien intégré dans les bassins de vie :

Le foncier est bien évidemment un élément essentiel dans l'acte à construire. Nous souscrivons pleinement aux propositions faites pour un déploiement plus important des EPF, en complétant le dispositif avec un droit de priorité ouvert aux bailleurs sociaux.

**L'encadrement des prix de droit à construire est à notre sens un vrai levier permettant d'éviter la spéculation foncière.**

Nous travaillons également sur notre stratégie foncière en développant l'acquisition en secteur diffus, ainsi que dans les dents creuses de nos fonciers existants.

Nous constatons cependant une réelle contradiction sur notre territoire, entre la volonté de stopper l'étalement urbain et les règles du PLUI. En effet la taille des projets urbains ne doit plus dépasser 4 ou 5 niveaux et 30 logements. Dans ce cadre comment répondre à nos objectifs de production ?

Repositionner le privé et la VEFA à leur juste place :

La VEFA est aujourd'hui une réalité non contestable dans la production de logements sociaux. Nous utilisons très peu cette possibilité et uniquement par opportunité.

En effet, notre territoire a mis en place depuis de nombreuses années un encadrement des prix de vente de la VEFA, en limitant la production uniquement dans les communes en secteur tendu.

Le financement des VEFA de chaque bailleur est aussi limité en fonction du pourcentage de production propre en logements. Ainsi un bailleur produisant plus de 20% de sa production de logements en VEFA ne sera pas financé au titre des aides à la pierre sur de nouvelles VEFA.

**Nous pensons que la qualité des logements en VEFA doit passer obligatoirement par un travail en amont de définition des besoins du bailleur et du respect de nos exigences qualitatives.**

**Il est impératif que la réglementation évolue, nous permettant la prise en compte de nos cahiers des prescriptions en amont de la signature du contrat avec le promoteur.**

Agir rapidement : une pérennisation et une amélioration en continue, savoir-faire des acteurs de la chaîne de production du logement :

Cet item est une problématique grandissante et quotidienne dans la gestion de notre activité de production de logements. Nous constatons clairement un recul progressif

des compétences des architectes notamment, sur la partie économie de projet et conduite des chantiers.

Tous les cabinets d'architecture ont recours à de la cotraitance avec, un économiste, un OPC et des bureaux d'études. Nous avons perdu le rôle de « chef d'orchestre » que doit assumer l'architecte, il est désormais un acteur parmi d'autres.

Nous avons dû notamment pour palier à ce manque, nous adapter avec une présence plus importante de la MOA dans les projets et nous entourer d'acteurs nous permettant de garantir la sortie des projets dans le respect des coûts, délais et qualité attendus.

Nous nous sommes orientés vers de nouveaux outils, avec par exemple, la conception-réalisation puis des méthodes de Processus de Conception Intégré (PCI), avec notre projet Hélios à Beaucouzé primé à l'occasion des premiers bâtiments labellisés E+C-.

Ces dispositifs permettent de réinterroger le rôle et les attentes de chacun des acteurs, au travers d'un projet et cela au plus tôt dans la conception de celui-ci, afin d'en garantir sa réussite.

L'Architecte ne doit pas lutter contre cela, mais plutôt s'adapter et trouver sa place dans ces nouvelles méthodes de travail.

Nous travaillons actuellement sur un projet important (projet « cœur de Maine à Angers », 170 chambres étudiantes, 30 logements locatifs social et 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux) avec un architecte se définissant comme « architecte ». Il endosse à la fois la responsabilité technique et financière de l'ensemble de l'ouvrage sans aucune entreprise générale en ayant répondu seul au projet de conception-réalisation. Nous travaillons d'une manière traditionnelle sur la conception du projet avec cependant, pour nous, une garantie de la tenue du prix projet qui est contractualisé dès la sélection du candidat retenu. L'architecte consulte ensuite en son nom les entreprises pour réaliser l'ouvrage. Ce projet en cours de chantier est un exemple d'adaptation du métier de l'architecte dans l'acte à construire.

Les entreprises jouent aussi un rôle très important dans la qualité de réalisation et le coût final d'un projet. L'absence d'organisation, d'ordonnancement et d'interaction entre les lots sont les principales causes de dysfonctionnement d'un chantier. Le recours aux majors et entreprises générales permet de résoudre une partie du problème grâce à un pilotage quotidien copié de l'industrie (méthode Lean par exemple). Cependant le gain financier généré est rarement récupéré au bénéfice du projet mais profite plutôt au bilan économique de l'opération pour l'entreprise générale.

C'est pourquoi, nous mettons en place sur notre territoire en partenariat avec la FFB, un projet visant à former les acteurs de l'acte à construire (architecte, entreprises PME, MOA, CT...). Nous déployons début 2021 un chantier autopiloté par la méthode « Lean ». Projet d'une vingtaine de logements collectifs, en corps d'états séparés. Nous cofinançons avec la FFB un formateur qui accompagnera à la fois, la MOA et la MOE sur les phases amont des pièces écrites, puis les entreprises et la MOE sur la phase de conduite du chantier. Cette démarche est un exemple concret de projet, permettant



aux différents acteurs, de se former ensemble pour améliorer collectivement leurs performances.

**Le recueil des bonnes pratiques et une documentation étoffée des outils disponibles, contribueraient à une meilleure prise de décision des acteurs. Un encadrement juridique plus clair permettrait également de rassurer l'ensemble des acteurs sur les nouveaux dispositifs de contractualisation (conception-réalisation...).**

### Conclusion

Je tiens à remercier les membres du groupe de travail et tout particulièrement Monsieur Pierre-René Lemas en sa qualité de Président, pour m'avoir proposé de participer à une réflexion sur un sujet qui m'anime au quotidien, celui de la qualité des logements sociaux.

J'espère malgré « mes présences à distance » lors des dernières séances de travail, que ma contribution, aura permis d'alimenter qualitativement le rapport qui sera remis ces prochains jours aux différents ministères.



**Daniel Rigout**

Président d'EGF-BTP

*Préambule :*

- *L'objet fixé au Groupe de travail est de formuler des propositions concrètes et opérationnelles favorisant la qualité architecturale dans le logement social, ne remettant pas en cause le cadre juridique existant. Certains des sujets abordés pendant les réunions ont dépassé ce cadre dans la mesure où ils interrogent toute la production de logement. Rappelons que la production de logements sociaux ne représente « que » un tiers de la production annuelle de logements neufs.*
- *Il faut veiller à ne pas contraindre ou dissuader de construire par un renforcement de la réglementation... qui ne ferait qu'aggraver la pénurie de logements. Le rythme de production total de 400 000 logements par an va en effet tomber à 300 000 en 2020, avec des conséquences imaginables sur les conditions de vie de nos citoyens et leur mal-logement, en particulier en zone tendue. Ces données nous semblent devoir être constamment gardées à l'esprit.*
- *Dans un respect total du travail de chacun, les entreprises générales présentes au sein de ce groupe de travail ont vocation à apporter leur regard et leur expérience au service des bailleurs sociaux quant aux incidences pratiques et économiques des choix de programmation et de conception.*

Les questions majeures nous paraissent s'articuler autour de quatre groupes thématiques :

**1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?**

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité.

La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation, son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

Quels enseignements devons-nous en tirer ?

**2. La crise a fait apparaître aussi à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.**

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme est apparue comme indissociable de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités...

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?

*La tendance lourde est celle d'une dissociation des lieux et des fonctions urbaines : une même fonction est éclatée entre plusieurs lieux et un lieu - par exemple le logement - doit remplir plusieurs fonctions.*

*La crise aura sans doute accéléré le mouvement quant au tertiaire professionnel (bureaux, espaces de co-working), mais il est difficile de savoir s'il va avoir un effet accélérateur sur la mutation de logement.*

*Pour le reste, le désir d'un bout de verdure, d'une terrasse ou d'un balcon sont déjà perceptibles.*

### **3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux.**

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée l'action sociale et au niveau de la région que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou régionaliser les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

### **4. La crise a fait apparaître enfin l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace et d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.**

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

Comment mieux articuler les rôles des différents acteurs du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général...) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable.

Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?

*Nous n'avons pas d'avis sur la formation des architectes. La capacité des cabinets à former des jeunes qui prennent ensuite leur envol est très bonne. L'expérience est fondamentale dans ce métier. Elle apporte le souci du détail, de la pérennité et de la modestie. La durée de la formation initiale est déjà importante au regard des autres métiers. L'allonger risque de rebuter certains jeunes. Nous fondons cette analyse sur notre expérience du travail avec les architectes –aussi bien en loi MOP qu'en partenariat dans la cadre des conceptions-réalisations au sein desquelles chacun joue son rôle.*

*S'agissant de la maîtrise d'ouvrage, on trouve principalement 3 profils parmi les maîtres d'ouvrages : les architectes, les ingénieurs et les juristes. La qualité d'une maîtrise d'ouvrage (structurée) tient à l'équilibre entre les 3 profils. Il existe une École de la Maîtrise d'ouvrage (École des Ponts ?).*

Peut-on dans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier...

*La réputation française n'est plus à faire à l'export, avec un appétit en particulier pour le triptyque urbanisme / architecture construction / services urbains (ex Advancity, France Ville Durable, démonstrateurs réalisés en France...)*

-----

Dans le cadre de cette grille d'analyse, évidemment contestable il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

#### 1. Le logement

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France.

*Le secteur libre répondra à cette question en fonction de la demande des acquéreurs et locataires...*

*La maîtrise d'ouvrage sociale doit se positionner sur ce point.*

*Les contraintes environnementales ne plaident ni en faveur de l'étalement urbain (avec son corollaire, la voiture), ni en faveur de l'artificialisation des sols.*

*Il ne paraît pas pertinent de prendre immédiatement des décisions qui vont impacter la vie des occupants pendant les 50 prochaines années avec aussi peu de recul sur la crise du COVID-19...*

*Enfin, attention au développement des parties communes, sujet bien connu des copropriétés et très difficile à gérer.*

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité.

Faut-il et comment intégrer les spécificités territoriales (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux...) comme éléments des politiques de l'habitat.

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

*Concernant les sans-abris et les mal-logés, nous recommandons de ne pas négliger les programmes de constructions rendus possibles par des innovations techniques (habitats modulaires) et économiques (financements privés de long terme vers des logements changeant de vocation au cours d'une certaine période).*

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, règlementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

*L'implication des entreprises de construction en amont du projet permet de mobiliser leur expertise technique et de proposer des solutions performantes et durables dans un équilibre économique donné. Le marché unique ou les contrats globaux, comme la conception-réalisation ou le marché global de performance, font partie des outils à la disposition des donneurs d'ordre, pour leur apporter une simplicité de conduite du projet et une efficacité complémentaire au travail de la maîtrise d'œuvre.*

*Le partenariat en amont de l'architecte et de l'entreprise est une solution qui a fait ses preuves (conception-réalisation) entre autres dans le domaine du logement social, chacun y faisant son métier mais l'association de tous autour d'un objectif commun apportant bien plus qu'une addition des savoir-faire et des expertises.*

*Ajoutons que la recherche de bâtiments sobres et performants sur le plan environnemental et les engagements de plus en plus forts qui devront être pris dans ce domaine exigent qu'un acteur s'en porte garant.*

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

*En réponse aux demandes de flexibilité et de réversibilité des donneurs d'ordre et des usagers, mais aussi dans la perspective de construire une ville plus durable, les entreprises générales ont développé des offres avec des partenaires d'horizons divers. Quelques exemples : tours Black Swans à Strasbourg (trame unique pour bâtiments à usages multiples), résidence pour migrants Péan boulevard Massena à Paris 13<sup>e</sup> (structure béton sans refends porteurs), immeuble WORK#1 à Lyon Confluence (trame de 0,90, balcons filants, faux-planchers épais et gaines en noyaux centraux, façades*

*désolidarisées de la structure...), principe constructif poteaux-dalles avec planchers autorisant le percement sans reprises structurelles, hauteur de plateau standardisée, enveloppe légère modifiable selon la destination... Quelle que soit la méthode, cette réflexion permet d'intégrer l'évolutivité des espaces dès la conception.*

*Sur le plan réglementaire, le permis de construire réversible a notamment été évoqué dans le cadre des JO2024.*

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique.

2. Quelles seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique. Stratégie territoriale et politiques urbaines

Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagements (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

*La réponse doit être spécifique au logement social.*

*2 remarques :*

- *En Ile de France, les typologies préconisées par les PLU et par les bailleurs sont beaucoup plus généreuses que celles demandées (petites surfaces). Attention à l'adéquation aux besoins (démographie, sociologie) et aux coûts.*
- *La limitation des VEFA réduirait à court terme la production de logement social... elle n'entre pas véritablement en concurrence avec la maîtrise d'ouvrage directe.*

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

Pour répondre aux disparités territoriales quelles seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.



Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?

Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité (outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

*La décentralisation des décisions est une excellente chose dans la mesure où elle est un facteur d'adéquation des décisions aux réalités territoriales. C'est particulièrement valable pour l'habitat et l'aménagement puisque chaque territoire a ses spécificités et que le point de tension pour la production de logements est le foncier. Cela doit notamment permettre une prise en compte spécifique de la problématique de pénurie dans les zones tendues.*

*En effet, 90% du territoire n'est pas en zone tendue. Il conviendrait de concentrer l'aide de l'État dans les zones tendues (10% du territoire mais 30% des habitants). Le besoin de financer des logements sociaux est en effet nettement moindre si le marché libre n'est pas supérieur aux tarifs du logement social... Les aides à la personne, si elles étaient distribuées sans référence au conventionnement des logements, pourraient suffire à solvabiliser les personnes et remplir les logements vides.*

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

*En travaillant au maximum de manière collaborative et le plus en amont possible. D'expérience, la conception-réalisation nous semble particulièrement adaptée au logement social.*

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

*Certains outils permettraient de gagner du temps et de développer la production de logements sociaux sans dégrader leur qualité architecturale :*

- *Accélérer les délais des autorisations d'urbanisme en limitant l'instruction à l'urbanisme réglementaire ; les préconisations des services techniques pourraient tout à fait être intégrées pendant le délai de recours des tiers (en temps masqué).*
- *Augmenter, à court terme, la proportion de logements dans la programmation dans les opérations d'aménagement.*

### 3. Les acteurs

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti.

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télétravail à domicile, développement des services...)

Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

*Comme dans le reste de la commande publique, les marchés globaux restent et resteront marginaux dans les modes de dévolution des bailleurs sociaux. Leur laisser la liberté de choisir le mode contractuel le plus adapté à leurs besoins et à leur projet est toutefois essentiel.*

*Les contrats globaux présentent l'immense avantage de faire travailler ensemble, en amont, l'ensemble des parties prenantes au projet pour le définir aussi précisément que possible et dans un processus de recherche d'efficacité partagé. Les bailleurs sociaux, autorisés à pratiquer la conception-réalisation, ont eu l'occasion d'en expérimenter et d'en reconnaître les avantages. Elle renforce la compétence des architectes, des BET et des entreprises pour la plus grande satisfaction des donneurs d'ordre (Voir Livret EGF / « logement social - 25 opérations en conception-réalisation »). Les équipes tendent d'ailleurs à se rassembler à nouveau après une première expérience.*

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (Quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...)

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ? À qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

*La liberté contractuelle est la règle en France.*

*La loi de 1975 fixe un cadre dans lequel les architectes et le secteur privé évoluent sans difficulté... il faut veiller à ne pas ajouter de contraintes aux absents sans concertation ni accord.*

Quelle doit-être enfin la place de l'innovation ?

Des partenariats doivent être développés avec les entreprises pour développer des filières innovantes basées sur des modèles économiques moins émissifs en carbone.

*Il est essentiel qu'architectes et entreprises œuvrent également ensemble pour favoriser les gains de productivité dans la construction (freinés par la non répétitivité des ouvrages, contrairement à d'autres secteurs industriels : 1 bâtiment = 1 prototype), ne serait-ce que pour contenir l'évolution des coûts de production, par ex : filière sèche, matériaux, association du constructeur en amont de du projet, maquette numérique pour « construire avant de construire » ... (Voir plaquette EGF 2018 « Le BIM pour construire »).*

*Le recours systématique au concours interdit la recherche des gains de productivité par cette voie.*

-----

D'une manière générale qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes.



**Catherine Sabbah**

Déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement  
(IDHEAL)

« Vivre c'est passer d'un espace à un autre en essayant le plus possible de ne pas se cogner » Espèces d'espaces, George Perec

## Portes ouvertes sur quelques mètres carrés de plus

Contribution de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, IDHEAL, au groupe de travail pour la qualité d'usage et architecturale des logements sociaux, animé par Pierre-René Lemas.

L'Institut Des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement, l'Idheal, est un lieu de réflexion consacré à l'habiter et au logement. Ce « think-do tank » indépendant a vocation à faciliter le dialogue avec et entre les décideurs publics et privés en mobilisant un réseau d'experts de haut niveau ; de donner la possibilité (et des moyens) à des chercheurs, d'étudier les pratiques et les politiques, diffuser leurs travaux. Enfin, Idheal propose- ra un cycle annuel de formation.

auteure: Catherine Sabbah (déléguée générale d'Idheal)  
[idheal.fr](http://idheal.fr) [catherine.sabbah@idheal.fr](mailto:catherine.sabbah@idheal.fr) -0637317180-

Introduction	143
<b>1- Les murs se rapprochent</b>	<b>145</b>
1-1 65 ans, 60 m&	145
1-2 Des mètres carrés plus petits et plus chers	146
1-3 Un bon logement, c'est un grand logement	146
<b>2- La parole est à la défense</b>	<b>148</b>
2-1 Des terrains trop chers	148
2-2 Des normes trop contraignantes	149
2-3 Résultats : des pièces trop petites	149
<b>3- Des conséquences désastreuses</b>	<b>150</b>
3-1 Les uns contre les autres	150
3-2 Tiny house, tiny future	152
3-3 Pour s'en sortir, il faut sortir	152
<b>4- On peut faire mieux</b>	<b>152</b>
4-1 Prise de conscience des opérateurs, enfin !	153
4-2 Maîtres d'ouvrage publics, un peu de courage politique !	153
4-3 Pas moins de...	154
4-4 Architectes, parlez d'une seule voix !	154
4-5 Changeons d'unité et de calcullette	154

## Introduction

Lorsqu'Idheal (l'institut des hautes études pour l'action dans le logement) présente son sondage «aux confins du logement»<sup>1</sup> sur les conditions d'habitat pendant le confinement, il est fréquent que ses résultats soient aimablement commentés... « Ils enfoncent des portes ouvertes... ». Les mêmes mots ont parfois salué, lors de sa présentation, le récent baromètre de Qualitel<sup>2</sup> sur l'évolution de l'espace habité depuis quelques décennies. Ces deux études aboutissent peu ou prou aux mêmes résultats : les ménages se sentent à l'étroit, réclament de l'espace, de la lumière et un accès à l'extérieur.

La période du confinement a agi comme une loupe sur ces souhaits et révélé, en creux, ce qui manque et n'a pas été suffisamment pris en compte dans la construction des logements, notamment collectifs, au cours des 20 ou 30 dernières années. Cette assignation à résidence a également rappelé, en creux, ce dont manquent nos logements souvent réduits à la fonction essentielle mais utilitaire de l'abri.

Et si ces constats relèvent de la porte ouverte, alors il faut s'y engouffrer, pour tenter, en documentant le sujet et en proposant des solutions, de remédier à ces maux qui ne sont pas anodins.

Même si la plupart des Français se disent satisfaits de leurs logements, la moyenne cache de très grandes inégalités entre les villes denses et la périphérie ou les zones rurales, mais aussi au sein même des métropoles entre quartiers riches et pauvres. La pandémie a montré que le mal-logement, notamment caractérisé par une sur-occupation des pièces en nombre insuffisant, était un facteur aggravant de la contagion, aux conséquences possiblement fatales. Autre constat, le logement est un tel reflet psychologique et social de soi-même qu'il est difficile de le dénigrer sans se renier soi-même, ce qui explique en partie sans doute les déclarations satisfaites de nombreux habitants.

55 jours à l'intérieur, 23h sur 24 à la maison. Cette expérience a renvoyé chacun à sa condition d'habitant, lui révélant la difficulté de vivre, à plein temps, dans des espaces jusqu'alors impensés pour cet enfermement à plusieurs.

Un logement, c'est aussi... la possibilité de profiter d'une vue, de dormir la fenêtre ouverte, de pouvoir faire un pas dehors, seul ou ensemble, de travailler chez soi ou pas très loin, de pousser les meubles pour recevoir ou danser, ou justement de ne pas avoir à le faire, d'héberger un ami sans sacrifier son intimité, d'accepter de croiser les autres ou au contraire de choisir de les éviter, de sentir l'espace et la nature.

<sup>1</sup>Aux confins du logement, enquête auprès de 8000 répondants. <https://files.cargocollective.-com/c642624/Aux-confins-du-logement--20200610.pdf>

<sup>2</sup> Baromètre de la qualité dans le logement <https://www.qualitel.org/magazine/barometre-qualitel-2020/>

Les ressentis révélés par des témoignages ou relevés par des sondages dont celui de l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement ([idheal.fr](http://idheal.fr), Aux Confins du Logement) sont édifiants de simplicité : quelle que soit la porte que l'on pousse, famille, intimité, travail, confort, ce qui manque le plus, c'est l'espace. Intérieur et extérieur. Nombre de réponses évoquent l'étroitesse des pièces, le manque de lumière, le besoin ou l'envie de pousser les murs, de sortir, tout en restant chez soi, sur son balcon, sa terrasse ou dans son jardin.

La tribune publiée dans le journal Le Monde par les architectes Odile Seyler, Jacques Lucan et François Leclercq en avril 2020 « La taille et la qualité des logements doivent être un chantier auquel nous devons nous atteler »<sup>3</sup> a aussi agi comme un révélateur. Plusieurs webconférences et de nombreux articles ont repris le thème de la nécessaire qualité des logements, comme s'il s'agissait d'une innovation.

Le confinement a peut-être aidé à sortir d'une forme de résignation face à des pratiques très répandues et finalement banalisées : des logements moins bien conçus, de plus en plus petits, construits « à l'économie » et pourtant vendus de plus en plus chers.

*Cette note a vocation à comprendre comment le logement, (social ou pas) la « cellule souche », la « matrice » dont chacun a besoin pour se définir, se construire, stabiliser et équilibrer sa vie et celle de sa famille a perdu l'attention qui lui était prodiguée par les architectes, les maîtres d'ouvrage publics ou privés, les maires et les responsables politiques...*

**Parce que la qualité d'un logement est (aussi) liée à sa taille et que quelques mètres carrés de plus pourraient changer la vie de millions de ménages, nous souhaitons explorer les hypothèses des conditions économiques viables et réglementaires de la production de logements plus grands.**

**Nous nous sommes volontairement concentrés sur la taille des logements. Tout en gardant à l'esprit que l'extérieur et les extensions urbaines sont des éléments essentiels pour garantir de bonnes conditions d'habiter. Bien être chez soi, c'est aussi y accéder facilement, profiter de ses environs, être fier du trajet qui nous y mène... que ce qui se vit à l'intérieur dépend aussi de ce qui se passe à l'extérieur.**

<sup>3</sup> [https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/04/24/la-taille-et-la-qualite-des-logements-doivent-etre-un-chantier- auquel-nous-devrons-nous-atteler\\_6037651\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/04/24/la-taille-et-la-qualite-des-logements-doivent-etre-un-chantier- auquel-nous-devrons-nous-atteler_6037651_3232.html)



## 1. Les murs se rapprochent

Selon l'Insee (chiffres diffusés en 2017), la surface moyenne des logements s'élève à 90,9 m<sup>2</sup> en France métropolitaine, 112,2 m<sup>2</sup> dans l'habitat individuel et 63,0 m<sup>2</sup> dans les immeubles collectifs. Alors que la surface des maisons a continué d'augmenter très légèrement (+ 1 %) entre 2006 et 2013, celle des appartements, qui stagnait depuis 25 ans, recule de 4 %. (l'INSEE ne communique pas sur des chiffres plus récents mais ce recul s'est vraisemblablement accentué au cours des dernières années).

En 2013, les logements comptent en moyenne 4 pièces d'habitation, soit 4,9 dans l'individuel et 2,9 dans le collectif. Ces données sont stables depuis 20 ans. Chaque membre d'un ménage dispose en moyenne de 2,0 pièces en maison individuelle contre 1,5 en 1984, et de 1,5 pièce en appartement contre 1,3 en 1984. Les locataires vivent dans des logements plus petits que les propriétaires. Ces derniers, en moyenne plus âgés et plus souvent logés dans l'individuel, disposent en moyenne de 109 m<sup>2</sup>, alors que les locataires ont moins de 70 m<sup>2</sup> (68,7 m<sup>2</sup> pour les locataires du secteur social et 65,7 m<sup>2</sup> pour ceux du secteur libre). Par ailleurs, la surface des logements disponible par personne, augmente à mesure que la taille de l'agglomération diminue. Dans l'unité urbaine de Paris, la surface moyenne par personne est de 31 m<sup>2</sup>, elle est de 47 m<sup>2</sup> dans les communes rurales.

1-1 65 ans, 60 m<sup>2</sup>

La surface du logement varie fortement selon l'âge : **les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus, disposent en moyenne d'environ 60 m<sup>2</sup> par personne, alors que ceux de moins de 30 ans disposent d'un peu plus de 30 m<sup>2</sup> par personne. C'est à dire que c'est au moment où ils en auraient le plus besoin d'espace, lorsque la famille s'agrandit, que les ménages en ont le moins.** Par ailleurs, la surface des logements disponible par personne, augmente à mesure que la taille de l'agglomération diminue. Dans l'unité urbaine de Paris, la surface moyenne par personne est de 31 m<sup>2</sup>, elle est de 47 m<sup>2</sup> dans les communes rurales.

D'autres sources, citées par Lucan/Seyler/Leclercq montrent que les logements sont plus petits en France que chez nos voisins <sup>4</sup>

<sup>4</sup> <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/regards/2014/PDF-27-2014.pdf>

## 1-2 Des mètres carrés plus petits et plus chers

Le rétrécissement des appartements est signalé depuis des années par les sociologues de l'habitat comme Monique Eleb ou des architectes contraints régulièrement, dans les opérations qu'ils conçoivent, à compacter les pièces et les appartements. La règle édictée par les promoteurs vise à rentabiliser la surface habitable au maximum, c'est à dire la faire coïncider avec la surface construite, afin de vendre le plus possible de mètres carrés. L'historien et architecte Jacques Lucan évalue à une dizaine de mètres carrés la place « perdue » par les nouveaux logements. « Les surfaces étaient très petites dans les reconstructions d'après-guerre. Dans les années 60, la mobilisation d'architectes, notamment de Dubuisson et de Zehrfuss avait eu pour résultat de faire à nouveau augmenter les standards. Depuis les années 80 ils n'ont plus cessé de baisser », expliquait-il dans une conférence consacrée à ce sujet, organisé par l'école d'architecture Paris Malaquais. Monique Eleb cite dans un de ses ouvrages des comparaisons entre les surfaces construites par les HLM, la RIVP à Paris et la SCIC en 1986 : 16 à 28 m<sup>2</sup> pour un studio, 46m<sup>2</sup> pour un deux pièces, de 60 à 73m<sup>2</sup> pour un trois pièces. Cette dernière typologie souvent retenue comme moyenne est bien souvent désormais inférieure à 55 m<sup>2</sup>. Le dernier baromètre de Qualitel constate une baisse de 17% de la surface de la pièce principale entre XXXX et 2013.

Certaines opérations dérogent à ce mouvement général de rétrécissement : lorsqu'un architecte combatif rencontre un maître d'ouvrage éclairé (généralement un bailleur social). C'est le cas du fameux Nemausus à Nîmes, construit par Jean Nouvel comme le manifeste d'une possible qualité à moindre frais, qui passe par l'espace<sup>5</sup>. Le cas aussi de la Cité Manifeste à Mulhouse (par ailleurs très critiquée dans son fonctionnement), ou des travaux d'Anne Lacaton, de Philippe Vassal et de Frederic Druot à Paris dans la tour Bois-Leprêtre avec Paris Habitat ou à Bordeaux/ Grand parc avec le bailleur Aquitanis. « *Considérer qu'un bon logement n'est plus un grand logement le prive d'une grande partie de sa qualité spatiale, pense ainsi Anne Lacaton. N'importe quel programme s'adapte dès lors que l'espace est généreux et fabrique une forme heureuse de banalité qui offre un maximum à tous, ce qui n'empêche pas chacun de vivre sa différence. Combien de fois a-t-on entendu que la distance à parcourir dans un logement, bien plus que les cloisons, aidait à apaiser les relations au sein d'une famille ?* »<sup>6</sup> Ces réalisations exemplaires montrent que construire ou rénover plus grand est possible. Mais elles demandent de l'inventivité, de la ténacité, un engagement social. Elles font rarement école alors que leurs résultats sont souvent appréciés par ceux qui les habitent.

## 1-3 Un bon logement, c'est un grand logement

*« Le besoin d'espace n'est pas seulement une affaire de grandeur, de prestige, de perception, il repose aussi sur la demande de pouvoir aménager, meubler plus*

<https://www.lemoniteur.fr/article/nemausus-le-nouveau-logement-social.1902524>

<sup>5</sup> Transformation des situations construites, <https://canal-architecture.com/publications/transformation-des-situations-construites-606>

*librement son espace et de s'y mouvoir avec davantage de fluidité. La manière avec laquelle, par exemple, nombre de ménages utilisent leur garage pour y ranger tout, sauf leur voiture, atteste de la persistance de cette fonction primaire de la maison, machine à habiter et à ranger. Les plus grandes surfaces, (Lacaton & Vassal, Nouvel), ne sont pas les seules à susciter une grande diversité d'aménagement. Le travail dans la profondeur (Poitevin-Reynaud, Nouvel, Lacaton & Vassal) et le développement de volumes en hauteur (Ban & de Gastines, Lewis-Potin & Block) ont également donné lieu à des interprétations très variées. «C'était un rêve de pouvoir habiter là» : souvent entendus, ces propos d'abord ré férés au luxe du grand volume renvoient à ce qui paraissait jusque-là trop beau et trop cher, et expriment l'accès à un potentiel de réalisation de soi dans l'aménagement de son logement »<sup>7</sup>.*

Les objectifs de production de logements neufs qui ont longtemps servi de jauge de réussite ou d'échec des politiques publiques ou des plans de relance ont aussi poussé à la conception de petits logements. Les Programmes locaux de l'habitat (PLH) sont chiffrés, tout comme le sont les politiques nationales : il « faudrait » par exemple produire 500.000 logements par an, l'antienne fut répétée pendant des années. L'objectif annuel de la métropole du Grand Paris vise 70.000 « unités ». Mécaniquement, pour une même réserve de terrains, **plus égale moins...** Et la production majoritaire d'appartements de deux ou trois pièces, surtout locatifs, fabrique une ville de « passants », des ménages de petite taille qui partiront dès que la famille grandira.

Produire plus ne signifie pas forcément produire mieux. Et les systèmes de financement du logement, notamment les dispositifs de défiscalisation encourageant l'investissement locatif portent sans doute une part de responsabilité dans la production de logements vite conçus, vite construits, pas toujours adaptés au marché ou à la demande, et de plus en plus petits. L'architecte Odile Seyler note que l'augmentation de taille correspond désormais presque toujours à un changement de typologie : le passage, par exemple, d'un trois pièces à un quatre pièces ; mais jamais à l'agrandissement des pièces au sein d'une même typologie.

<sup>7</sup>[http://jeanmichelleger.free.fr/choses-ecrites/pdf/AMC227\\_txt.pdf](http://jeanmichelleger.free.fr/choses-ecrites/pdf/AMC227_txt.pdf), n° 227 - octobre 2013 - AMC

## 2. La parole est à la défense

Les défenses brandies par les principaux accusés de ces restrictions ne manquent pas. Et certains semblent même audibles, compte tenu de l'organisation de la production.

La hausse régulière du prix du terrain à bâtir et la solvabilité de moins en moins grande des ménage - et notamment des primo accédants - pousse à construire des immeubles de plus en plus compacts, aux formes simples, (barres ou plots) qui ne facilitent pas les extensions des logements via des espaces extérieurs, loggias ou terrasses. Cette densification est même désormais bienvenue au nom de la lutte contre l'étalement urbain. Pour le philosophe Thierry Paquot : « *on culpabilise celui qui aurait un appartement trop grand. En fait la réduction tient à la rentabilité des modèles : trop grand on ne vend plus. Le prix du m<sup>2</sup> qui monte pousse à réduire les surfaces pour rester dans la même enveloppe de prix* »<sup>8</sup>.

### 2-1 Des terrains trop chers ?

Les valeurs sont si élevées que dans les zones denses (jusqu'à 15.000 euros et plus par m<sup>2</sup> à Paris mais en moyenne plus de 5000 euros par m<sup>2</sup> dans les métropoles) que les promoteurs adaptent en effet les surfaces construites aux budgets des familles. **C'est donc tout le système qu'il faudrait revoir pour ne plus faire directement découler les prix du logement de ceux des terrains. Voici pourquoi :**

L'adage voudrait que les prix des logements soient élevés parce que les prix des terrains le sont aussi. C'est un raisonnement pratique mais il est en partie faux. Au contraire, c'est parce que les prix des logements sont élevés que ceux des terrains le sont, « in fine ». Il suffit de décortiquer le mécanisme des bilans pour le comprendre : pour fixer le prix du foncier qu'il peut se permettre d'acquérir, un promoteur évalue à quel tarif il pourra vendre ses logements (pour ce faire, il étudie le marché en observant les programmes neufs construits et vendus récemment ou bien le marché ancien auquel il ajoute 20 à 30%). Il soustrait ensuite de ce montant toutes les charges y compris sa marge et aboutit au « reste » qu'il peut consacrer au terrain. **S'il partait d'un prix de vente plus bas, il aboutirait mécaniquement à un prix foncier également plus bas...** le système est de plus vicié par la concurrence entre des opérateurs capables de surenchérir sur une parcelle et de la payer trop chère pour être sûrs de l'obtenir. Il leur faut ensuite revoir le fameux bilan et y « caser » plus de mètres carrés, -plus de logements-, pour rentabiliser cet investissement plus élevé que prévu. En plafonnant les charges foncières qu'elles vendent et en imposant un « prix de sortie », certaines villes ont réussi à retourner ce mécanisme qui sans régulation ne pousse qu'à la hausse des prix.

## 2-2 Des normes trop contraignantes ?

Autre justification, les réglementations PMR (personnes à mobilité réduite en vigueur depuis 2008) obligent à prévoir dans toutes les pièces fermées, y compris salle de bain et toilettes, comme dans les couloirs, une largeur suffisante pour qu'un fauteuil roulant puisse circuler et tourner. Les mètres carrés ajoutés à ces pièces manqueraient ailleurs, en premier lieu dans les chambres et dans la cuisine. La réglementation PMR a été assouplie par la loi ELAN de mars 2018, elle devrait plus concerner que 70% des appartements neufs construits. Outre le fait qu'elle assure une forme d'égalité de traitement entre les personnes valides et celles qui le sont moins, elle n'a pas que des inconvénients « *Si cette réglementation a sans doute eu des effets regrettables sur les pièces artificiellement agrandies, elle a au moins permis de préserver des couloirs de 1,20 m de large alors qu'ils auraient été réduits à 0,90 m sans ce texte* », pense Jacques Lucan.

## 2-3 Résultat : des pièces trop petites

Pratique courante ou respect des textes, personne ne sait plus très bien, mais les chambres à coucher sont souvent réduites à 9 m<sup>2</sup>, parfois moins. Il faut alors choisir, une fois le lit installé, entre une armoire et un bureau. Cette surface provient d'un texte réglementaire qui régit le logement décent: selon l'article 4 du décret no 2002-120 du 30 janvier 2009 « relatif aux caractéristiques du logement décent », tout logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,2 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup> (la surface habitable et le volume habitable étant déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation). Certains promoteurs passent outre cette limite basse, sans sortir de la légalité, comme le prévoit l'arrêté du 23 novembre 1979 portant règlement sanitaire du département de Paris. (40-3 - Superficie des pièces. L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret du 14 juin 1969 supérieure à neuf mètres carrés. Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale, ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés.). Dans tous les cas, les contrôles sont inexistantes et les acquéreurs peu regardants sur la taille des chambres tant que le nombre y est.

La cuisine a aussi beaucoup rétréci, en devenant un coin ou parfois un simple mur d'équipements électroménagers installé dans le salon. Depuis 2001, l'obtention des prêts conventionnés n'est plus liée au respect -notamment- d'une cuisine de 7 m<sup>2</sup>. La cuisine ouverte, « américaine » promue à partir des années 70 comme un progrès social et féministe, un pas en avant dans le partage des tâches ménagères, permet surtout de gagner de la place : dès lors que cet espace n'est pas une pièce, il n'a pas besoin d'être éclairé en premier jour et ne « mobilise pas » une fenêtre. Dans des immeubles de plus en plus épais -pour occuper toute la parcelle- qui ne

permettent plus de dessiner des plans traversants, la cuisine peut être reléguée loin de la façade ce qui permet de supprimer une trame ou d'y loger une autre pièce. Les gaines techniques sont regroupées dans le noyau central avec celles des autres pièces humides ce qui permet aussi des économies. Après des siècles d'une séparation bourgeoise entre la cuisine, lieu du service et le salon ou la salle à manger, espaces de réception, les deux fonctions ont tendance à se rapprocher et à renouer avec la pièce commune de l'habitat paysan ou pauvre. Sans juger de l'intérêt de cette évolution sociale ou sociétale, il est intéressant de constater qu'elle se produit sous la contrainte. C'est parce que l'espace est cher qu'il diminue, et non pas pour satisfaire à un besoin de partage ou de vie collective.

Une analyse similaire peut-être menée autour du partage et des espaces mutualisés. « Il ne faudrait pas prendre pour prétexte les espaces partagés, les logements « augmentés » d'espaces communs, pour justifier de la petitesse des intérieurs et des surfaces privées », commente ainsi l'architecte François Leclercq. Les recherches et innovations menées par des acteurs de la promotion privée s'inspirent très directement des systèmes utopiques et communautaires des années 70, l'habitat participatif, et du système D développé par les étudiants dans les grandes villes à partir des années 80, la colocation. On peut remonter plus loin et ailleurs et citer aussi les phalanstères ou les Kibboutzim. Le principe consiste à partager des espaces que chacun n'aurait pas les moyens de s'offrir seul. Ainsi voit-on refluer dans les immeubles d'habitation, un jardin, (c'est presque classique), une terrasse ou un potager partagés, une chambre d'amis, une salle commune... Des espaces de respiration bienvenus qui ne correspondent pourtant pas forcément aux aspirations de tous et ne remplacent pas, pour tous, l'intimité ou le sentiment d'être chez soi.

Le même raisonnement peut être étendu aux « aménités urbaines » et à l'espace public. La proximité, d'un parc, de commerces, de restaurants, d'équipements publics, de services... aiderait à supporter l'étroitesse de son espace privé. Certes mais comme le pense l'architecte Paul Chemetov, « *Une habitation n'est pas un logement mais un petit territoire : tout compte, le parcours de la rue à la porte d'entrée, les annexes, séchoir, buanderie, garage et les extensions extérieures, loggias, terrasses, balcons et jardins comme sont déterminants les ouvertures, la vue... Un bon logement n'est pas nécessairement un grand logement, mais il y a des limites : 50m<sup>2</sup> c'est trop peu* ».

### 3. Des conséquences désastreuses

#### 3-1 Les uns contre les autres

Personne n'a encore sérieusement mesuré les conséquences de la baisse de qualité de l'habitat en France et de ce rétrécissement du domaine de la vie quotidienne de millions de ménages. La crise sanitaire a toutefois éclairé la question d'un autre jour, et désigné de façon éclatante les fortes inégalités accentuées, par un logement de mauvaise qualité, trop petit, sombre, mal ventilé, mal isolé, vétuste éloigné du lieu de travail, et susceptible de rendre la vie encore plus difficile.

Plusieurs enquêtes<sup>9</sup> ont prouvé depuis que la surmortalité liée au covid 19 dans certaines villes était liée, entre autres facteurs, mais de façon certaine, à la surpopulation dans les logements. une récente note de l'APUR<sup>10</sup>, l'atelier d'urbanisme de Paris, indique, «*qu'en 2016, dans la Métropole du Grand Paris, 434.000 ménages, de deux personnes ou plus, vivent dans un logement trop petit par rapport à la taille de leur ménage. Avec plus de 30% de logements sur-occupés<sup>11</sup>, Plaine Commune et Est Ensemble sont les territoires les plus touchés par cette forme de mal logement(...). Les ménages vivant dans un appartement et locataires sont plus souvent concernés par les situations de sur-occupation de même que les familles en couples et les ménages modestes.*» Nombre de publications, étonnées ou indignées s'en sont fait l'écho pendant la période de confinement. Pourtant, ces situations sont depuis des années constatées par L'Insee, mesurées et dénoncées par la fondation Abbé Pierre qui les détaille dans son rapport annuel sur le mal-logement<sup>12</sup>. Comme le rappelle aussi la sociologue Anne Lambert qui analyse les chiffres de l'Insee dans The Conversation :

*«10 mètres carrés séparent, en moyenne, la surface de logement dont disposent les personnes appartenant aux ménages les mieux lotis (couple de cadres) de celles appartenant aux ménages les moins bien lotis (ouvrier en couple avec une employée, par exemple). Les premiers disposent ainsi de 46 m<sup>2</sup> par personne en moyenne, contre 35 m<sup>2</sup> par personne pour les seconds»<sup>13</sup>*

<sup>9</sup> [https://www.lemonde.fr/planete/article/2020/07/20/le-covid-19-frappe-plus-durement-les-pauvres\\_6046774\\_3244.html](https://www.lemonde.fr/planete/article/2020/07/20/le-covid-19-frappe-plus-durement-les-pauvres_6046774_3244.html)

<sup>10</sup> <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/1-8-million-habitants-grand-paris-etroit-logement>

<sup>11</sup> Selon la définition couramment utilisée par l'Insee, la suroccupation caractérise un logement dont le nombre de pièces est inférieur ou égal au nombre d'occupants (2 personnes dans un studio, 3 personnes dans un deux-pièces)

<sup>12</sup> [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/synthese\\_rapport\\_2018\\_surpeuplement\\_un\\_probleme\\_de\\_taille.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/synthese_rapport_2018_surpeuplement_un_probleme_de_taille.pdf)

<sup>14</sup> <https://theconversation.com/logement-comment-la-crise-sanitaire-amplifie-les-inegalites-135762>

### 3-2 Tiny house, tiny future

La vogue des « tiny house », ces tout petits logements habilement imaginés et aménagés pour rendre la résidence possible -et financièrement supportable- dans les grandes villes notamment asiatiques a un temps fait disparaître la question de la surface. Mieux vaut un petit toit que pas de toit du tout. Et des architectes et des designers ont prouvé qu'il était possible de se ménager un certain confort dans un petit espace. La qualité d'un logement ne se résume pas à l'espace. Il est difficile de nier que les deux sont liées. À l'exception de réalisations emblématiques ou expérimentales, sous forme de manifestes parfois, ces logements se résument finalement à un habitat contraint et pauvre. Lorsqu'elle est provisoire, la petitesse des lieux est plus facilement supportable. L'exploit ou la performance qui consiste à faire tenir sa vie dans moins de 30 m<sup>2</sup>, ne fonctionne plus dès lors qu'il faut habiter en famille ou dans une configuration qui suppose aussi parfois l'accueil des autres.

Le bilan économique et social des conséquences de ce rétrécissement n'est pas non plus établi. Comment se construire dans des surfaces trop petites ? Comment assurer le confort de populations ? La santé des enfants, leur éducation, la place à leur ménager pour jouer, découvrir un territoire ou s'en fabriquer un, personnel. Le droit au logement supposerait aussi de garantir une forme de respect des autres, l'intimité : la séparation entre parents et enfants, ou un espace où s'isoler, comme une chambre à la période de l'adolescence. A l'heure aussi où le télétravail est évoqué comme une solution ou une contrainte, la possibilité d'installer un coin bureau est très souvent impossible.

### 3-3 Pour s'en sortir, il faut sortir...

La taille trop étroite des logements pousse finalement leurs habitants en dehors de chez eux. Les jetant sur la route, pour ceux qui peuvent se le permettre, de fréquents week-end ou des vacances. La seule manière de supporter ces petites surfaces serait de régulièrement les quitter. Ces mouvements de population encouragés par les voyages low-cost viennent ainsi heurter de plein fouet les justifications environnementales de la densification en favorisant paradoxalement une mobilité pendulaire qui encourage les trajets en voiture ou en avion pour des périodes de plus en plus courtes. Lorsque ces soupapes deviennent impossibles, faute d'argent ou à cause d'un confinement qui pourrait se reproduire, la situation redevient intenable.

## **4- On peut faire mieux...**

Trouver des solutions pour fabriquer de plus grands logements consiste à mener une analyse sur plusieurs fronts.

-Comment peut-on résoudre l'équation économique brandie par les principaux responsables, promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, qui définissent les programmes, les fabriquent et les vendent ou les gèrent ?



- Qui faut-il interpeler et convaincre de porter politiquement cette demande ?
- D'autres modes de construction permettraient-ils une économie plus favorable à l'espace ?
- Peut-on imaginer une norme minimale, appliquée à la surface des pièces ou à celle des typologies d'appartements ? Doit-elle être nationale ou locale ? Ces normes ont existé et correspondaient à une qualité minimale pour bénéficier d'aide publique ou d'un conventionnement. Elles ont disparu en 2001.

#### 4-1 Prise de conscience des opérateurs, enfin ?

Les fabricants de logement sont-ils les seuls responsables ? La plupart répondent qu'ils sont tributaires du prix des terrains. Mais certains commencent à réfléchir à d'autres manières de faire. Sophie Rosso, ex-directrice générale des opérations chez Quartus indique que dans les programmes de co-conception en concertation avec les futurs habitants, la taille des pièces souhaitée est généralement plus grande que celle qui figure dans les grilles des programmes habituellement proposés. Bouygues Immobilier a lancé une grande enquête pour tenter de cerner la demande de ses clients. Habx a développé un modèle de concertation autour des surfaces et des plans. Un sondage proposé par Marignan et le Moniteur en juin 2020 souligne aussi le souhait de modularité des pièces : « Concernant l'aménagement intérieur, les Français attendent de leur logement qu'il soit polyvalent et puisse répondre à une palette d'usages la plus large possible. La présence de pièces destinées à diverses utilisations est un critère important pour plus des trois quarts des personnes interrogées. Quelque 77 % des sondés ayant des enfants le perçoivent même comme un critère primordial <sup>14</sup>».

Le confinement ayant poussé à la réflexion, certains promoteurs commencent à reconnaître publiquement « qu'ils sont allés un peu trop loin » en réduisant au minimum des pièces devenues justement trop exigües pour accueillir plusieurs usages.

#### 4-2 Maîtres d'ouvrage public, un peu de courage politique !

Les aménageurs -traduisant le souhait des collectivités et des élus qu'ils représentent- ont un important rôle à jouer et certains endossent volontiers le costume du conseil voire du gendarme. **Ils en ont les moyens** : les « chartes promoteurs », détaillent parfois très précisément les prescriptions architecturales imposées, en plus du plan local d'urbanisme (qui est opposable aux tiers alors que les chartes ne le sont pas), à ceux qui souhaitent obtenir un permis de construire. Certaines, comme celle de Nanterre dans les Hauts de Seine, vont jusqu'à définir la taille des logements, leur orientation, la présence obligatoire d'un espace extérieur,

<sup>14</sup><https://www.lemoniteur.fr/article/les-francais-mettent-la-barre-plus-haut.2096021#!>

l'obligation d'une cuisine en premier jour et/ou de plans traversants... Promoteurs et bailleurs s'y plient et ne rencontrent pas de difficulté à vendre leurs logements, dès lors que les conditions économiques sont aussi organisées pour (plafonnement des charges foncières et limitation corollaire des prix de vente). Ces pratiques se répandent mais ne sont pas généralisées. Même pas d'ailleurs dans des consultations supposées exemplaires comme les appels à projets urbains innovants : leurs jurys sont bien plus attentifs à la mixité de la programmation, la présence d'agriculture urbaine ou de tiers- lieux qu'aux plans des logements qu'ils étudient rarement.

#### 4-3 Pas moins de...

Ce type d'obligation permet de continuer à choisir des aménagements intérieurs différents et des tailles de pièces plus ou moins grandes, sans être contraint de dessiner de trop petites chambres par exemple. Retrouver de l'espace devient plus facile dans des pièces modulables grâce à des conceptions pensées dès le début pour être transformables ou utilisables pour plusieurs usages (Sophie Delhay à Dijon, programme Unité(e)).

Faut-il les intégrer au PLU ? Mais alors cette déclinaison locale favorisera de bon logements là où les élus sont éclairés, alors que rien ne se passe là où ils ne le sont pas.

Une loi a l'avantage de s'appliquer partout et l'inconvénient de ne pas prendre en compte les spécificités locales, notamment de densité et de coût de terrain... Le fléchage peut résoudre ce problème, mais n'évite pas les effets de seuil.

#### 4-4 Architectes, parlez d'une seule voix

Les architectes devraient aussi s'exprimer sur la question et prendre la parole, si possible d'une seule voix. La plupart ont conscience de la baisse de qualité de la production et se battent pour imposer des plans de surfaces plus grands plus agréables à vivre. Certains travaillent avec acharnement pour tenter d'imposer leurs vues. Ils réclament la mission complète qui les envoie sur les chantiers et leur permet de veiller au respect de leurs directives, à la qualité de la mise en œuvre.

#### 4-5 Changeons d'unité et de calcul

Peut-être faut-il enfin envisager une autre manière de calculer les surfaces, que celle imposée depuis 1996 par la loi Carrez qui a fait du m<sup>2</sup> l'étalon de la surface habitable. Les programmes proposant des « volumes capables », dans lesquels la hauteur sous plafond généreuse permet d'installer une mezzanine ou de fabriquer un duplex en augmentant la surface sont peut-être une piste à suivre.

Autre idée, modifier le calcul des loyers fixé notamment en HLM, en fonction des mètres carrés occupés, pour le recalculer en fonction du coût de revient des immeubles...

Pour favoriser les surfaces extérieures, sans diminuer la surface habitable intérieure, les documents d'urbanisme **doivent accepter le « débordement » de la parcelle constructible par des balcons ou des terrasses, à partir par exemple du 2ème étage.**

Il conviendrait aussi de **revoir la structure et la construction des bilans de promotion** : les frais non liés directement à l'achat du terrain ou à la construction sont plus importants que les sommes allouées à la conception. **10% pour la maîtrise d'œuvre contre 20% (assurance + frais financiers, 3%, frais de commercialisation 12%, frais de structure, 5 à 8%), sans compter les taxes de plus de 25%.**

Adresse de correspondance : 21 quai d'Austerlitz - CS 51456 - 75643 Paris Cedex 13

Les Ateliers de l'Institut

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris

ASSOCIATION déclarée à la préfecture de Paris sous le n° W751256961 - SIRET : 888 104 254 00014 - APE : 8559B

[www.idheal.fr](http://www.idheal.fr) @IDHEAL2



**Union sociale pour l'habitat (USH)**

Direction de la maîtrise d'ouvrage et de politiques patrimoniales - Département  
architecture et maîtrise d'ouvrage

### **1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?**

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité.

La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation, son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

Quels enseignements devons-nous en tirer ?

### **2. La crise a fait apparaître aussi à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.**

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme et l'importance du paysage sont apparus comme indissociables de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités...

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?

### **3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux...**

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée l'action sociale et au niveau de la région que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou régionaliser les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

### **4. La crise a fait apparaître enfin l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace et d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.**

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

Comment mieux articuler les rôles des différents acteurs du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général...) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable.

Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?

Peut-on dans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier...

-----

Dans le cadre de cette grille d'analyse, évidemment contestable il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

### **1. Le logement**

---

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France.

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité.

- *La notion de décence constitue le socle fondamental de la politique de l'habitat, en proposant une définition des critères rendant le local propre à l'habitation (surface minimale, sécurité garantie aux occupants, équipements minimums, performance énergétique minimale ainsi que la santé des occupants). Il s'agit du « filet de sécurité » minimal d'une politique de l'habitat et de la relation entre bailleur et locataire. Les normes de construction garantissent naturellement la question des critères de décence. La notion d'impératif de qualité relève d'un autre registre que celui de l'obligation légale.*
- **Point de rappel :** *l'essentiel des signalements de non-décence opérés en direction des CAF/PDLHI relèvent de l'habitat privé, avec une sous déclaration chronique de cette notion.*
  - *Attention, la décence est par ailleurs une notion qui touche tous les logements, y compris l'habitat privé. Relever des impératifs pour la notion de décence, c'est ainsi les imposer également à l'habitat privé, sans aucune garantie sur la capacité des PB privés à traiter de la notion des volumes de travaux.*

➤ **Points de débat :**

- *Une autre question peut entrer en relation avec la décence : la densité de l'occupation dans le logement, dans le quartier... : sur occupation, sous occupation, cette question, ainsi que les surfaces seront reprises dans les questions de typologies.*

➤ **Ouverture :**

- *La notion de la qualité de l'habiter et la capacité de prévention des difficultés sociales et de santé chez les personnes ne saurait être qu'exclusivement liée à la conception du programme. Les facteurs de fragilité et vulnérabilité des ménages sont généralement au cœur de la politique de gestion locative des OLS : les partenariats entre OLS et acteurs de la santé sont de plus en plus présents, la progression du vieillissement dans les HLM est de plus en plus traitée et fait l'objet de partenariats (Départements/HLM, CNAV/HLM<sup>3</sup> etc...). L'appareil social de proximité des OLS a constitué un filet de sécurité précieux en cette période de crise*
- *La question de l'accompagnement, de la veille sociale s'est bien retrouvée au centre des préoccupations du confinement et a mis en valeur les enjeux et l'importance de la gestion de proximité, pour les bailleurs publics et privés, comme pour la puissance publique.*
- *Il faut regarder plus précisément ce qu'il se passe autour de la définition de la notion d'habitat inclusif ou, selon le dernier rapport Piveteau, l'habitat Accompagné, Partagé, Inséré dans la vie locale<sup>4</sup> : ce n'est pas tant l'intervention sur le cadre bâti qui permet aux personnes vulnérables de « bien vivre » mais l'offre de service s'y déployant (espaces communs + aides à la personne).*

Faut-il et comment intégrer les spécificités territoriales (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux ...) comme éléments des politiques de l'habitat.

- *Au niveau national, Il existe déjà une intégration de ces éléments sur le volet énergétique (régions climatiques), localement et la réflexion sur les formes urbaines/rapports à la densité dans le cadre des documents de planification (PLU, PLUi), chartes de territoires.*
- *Un des enjeux semble être l'articulation des enjeux nationaux et des ambitions et ressources locales. Les chartes, PLU, PLUi, sont-ils suffisamment opérationnels sur ces sujets : trop directif ou trop sectoriels ? L'implication des acteurs, notamment les MOA et le MOE pour la définition et la mise en œuvre de ces objectifs et les moyens mis en œuvre pour y parvenir sont essentiels :*

<sup>3</sup> <https://www.aorif.org/wp-content/uploads/2019/09/Convention-CNAV-IdF-AORIF-sept.2019.pdf>

<sup>4</sup> <https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2020/06/rapport-habitat-inclusif.pdf>



- *Un des leviers existant réside dans le pilotage des aides à la pierre et l'utilisation des marges locales. Le pilotage au niveau national (services déconcentrés) peine souvent à prendre en compte les critères les plus déterminants pour adapter la programmation LLS aux enjeux de la demande locale.*
  - *Cela pointe bien l'enjeu d'un enjeu de renforcement de la phase programmation et de l'intégration de nouveaux objectifs en phase amont, pour garantir l'adéquation entre la demande sociale et environnementale et le bâtiment qui devra être exploité in fine. L'enjeu est :*
    - *Intégrer de nouveaux modes de définition du coût résidentiel global*
    - *Intégrer l'approche de l'analyse du cycle de vie du bâtiment (et cycle carbone notamment).*
    - *Les engagements entre les bailleurs et les financeurs se fondent de plus en plus sur des objectifs en phase amont, et il devient de plus en plus nécessaire que la conception, réalisation, exploitation, puissent traduire ces ambitions.*
  
- *Les territoires, selon leurs ressources, leur culture, le bâti existant et leurs spécificités, peuvent définir des orientations particulières. Concernant, par exemples, les matériaux, les organismes Hlm connaissent bien les acteurs économiques du territoire et ses ressources et peuvent mettre en œuvre de nouvelles pratiques. La concertation et la co construction avec les organismes Hlm, les architectes, le tissu des entreprises, lorsque ces dynamiques sont impulsées localement peut constituer un atout essentiel pour les collectivités.*

*Différent organismes sont ainsi impliqués dans le réemploi de matériaux (Seine Saint Denis Habitat, la construction en terre (ACTIS, Aquitanis) la construction bois avec la création de filière associée-Aquitannis, EMH, France Loire, le toit vosgien, l'isolation de logements avec du chanvre et la filière locales associée-vilogia. Certaines démarches nécessitent des aides spécifiques, elles peuvent permettre l'émergence, la diffusion et la répliquabilité de ces pratiques.*

- *Ex : règlement d'aide du département de Haute Savoie pour accompagner la programmation : bonification des aides pour des logements adaptés au vieillissement (typologies, matériaux, adaptation).*
- *Ex. réflexions engagées sur Est Ensemble pour le soutien aux opérations fondées sur le reemploi.*
- *Ex. réflexion sur des subventions locales pour bonifier des éléments complémentaires aux BEPOS / E+ C- (PLH MEL).*

*Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?*

*La question de l'ensemble auquel on se réfère sur ce sujet est essentiel. Les organismes Hlm, gestionnaire avec une mission sociale, prennent en compte un grand nombre de facteurs et de dimension pour concevoir les logements.*

*Les Organismes embarquent assez naturellement plus largement que la question bâtiminaire : qualité d'usage, prise en compte de la qualité de la gestion locative, de l'offre de services (comme vu précédent sur le vieillissement essentiel quant à la qualité de vie dans les logements)*

*Les outils peuvent être des chartes, des démarches RSE, nous n'avons pas d'outils à préconiser mais une attention sur le fait que les organismes doivent avoir des CUS, des PSP, sont souvent dans des démarches de qualité de certification, de labellisation qui militent vers un environnement d'outils souples et non réglementaires.*

*Pour encourager un habitat plus local, l'état et les collectivités pourraient lier davantage leur aides aux axes définis avec les acteurs sur la base d'un « socle national » sur la qualité.*

*Définir ce socle, comme un outil souple (et non réglementaire), qui permette de compléter la réglementation et de s'assurer que les points de qualités définis sont pris en compte.*

**Point de débat :** *vigilance à avoir sur les outils visant à fixer une mesure de la qualité de service/qualité du programme sur des indicateurs à 360°. La gestion actuelle des Conventions d'Utilité Sociale est assez révélatrice. Simplifiées en termes de nombre d'indicateurs, elles demeurent parfois complexes à établir et à faire valider par l'État et les CT.*

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

- *Cette question trouve des échos très différents selon les territoires, elle recoupe les questions d'attractivité des formes bâties et des territoires, du bâti existant, et de planification urbaine (Les formes urbaines individuels/collectifs sont des outils déployés dans le cadre des démarches de planification (SCoT/PLU) pour calculer des densités minimales et cibles de consommation foncière en logt/ha. C'est bien souvent ce qui va mettre en délicatesse la phase programmation : les densités sont définies selon des gabarits standards, sans prendre en compte la capacité d'équilibre des opérations, les analyses de marché).*

*Y-a-t-il un modèle alors que les territoires sont très différents ? doit-on proposer un mode de vie ou penser les modes de vies avec les réalités existantes ? Plutôt qu'un modèle, il pourrait être intéressant d'analyser quelques modes d'urbanisation qui ont bien fonctionné, selon des territoires diversifiés.*

*Mais au-delà des formes et des densités, il est intéressant d'interroger ce qui doit être dans les logements et ce qui peut être mutualisé, l'échelle et les conditions de réussite de ces mutualisations : jardin collectif, buanderie, pièce à la demande. Ces espaces*

*requièrent une forme d'animation et développent d'autres modèles économiques que des concepteurs seuls ne peuvent envisager dans leur globalité.*

*Cf. Expérimentations de CDC Habitat avec Architecture de la transformation*

*CF I3F, immeuble avec jardin collectif en toiture, Paris 13 ?*

- *Par ailleurs, il semble aujourd'hui intéressant d'interroger la densification des grandes villes quand une grande partie de ses habitants aspire à plus d'espaces verts. Il est à noter que les friches urbaines permettent de développer une biodiversité essentielle et en perte de vitesse. Certains projets peuvent même l'amplifier.*

*Cf. Paris habitat, 38 rue de la chapelle*

*L'architecte, avec les MOA et les collectivités peuvent apporter une réflexion sur la densité, sur la forme, sur l'habitat notamment dans des formes d'habitats intermédiaires : habitat superposé, béguinage. La question est de savoir à quel stade cela intervient : certes en phase conception mais également encore plus en amont, sur des études de capacité/de programmation.*

*Ces réflexions devraient donc être mises en cohérence avec les documents d'urbanisme et les densités associés.*

*In fine ce ne sont pas tant des modèles ou gabarits qui sont à proposer, mais une évolution de procédures de planification (urbanisme négocié, OAP par tranches, OAP conditionnées par études de marchés) qui invitent les OLS et promoteurs à être associés aux démarches de programmation.*

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?

*Le confinement a imposé que toutes les activités rentrent dans les logements : travail, école, et aménités de la ville mais il constitue un temps très singulier de l'expérience du logement, auquel il manque tant de chose quand la ville s'arrête. Ce temps passé, que peut-on en tirer comme enseignements, en termes d'organisation du logement, de la ville, de besoins sociaux ?*

- ***Travailler à proximité de chez ou dans son logement ?*** la possible généralisation du télé travail interroge l'organisation du logement et du quartier et pourrait déboucher sur des propositions de type :
  - ***Des logements avec des espaces pouvant accueillir diverses activités :*** chambre-bureau... Télétravailler dans son logement invite les acteurs à développer une offre de logement avec des pièces plus flexibles : une chambre qui peut être un bureau...

- **Le développement d'espace de bureau à proximité du domicile, dont les tiers lieux** Télétravailleur à proximité de chez soi invite à développer dans les programmes des espaces de coworking. Pour les organismes Hlm, les tiers lieux pourraient faire partie intégrer certains ces espaces
- **Une plus grande réversibilité dans les constructions : bureau-logement, logements modulables.** Cela implique une flexibilité accrue, un bâti plus « souple » face à des besoins moins figés et pose la question des temps de la ville :

**La réponse constructive peut aller vers d'avantage de flexibilité dans la destination (bureaux logement) et dans le cloisonnement des logements (une chambre en plus, en moins) ... (Cf. Architecture de la transformation-<https://www.banquedesterritoires.fr/labarchi2>)**

- **Une demande accrue d'espace en relation avec la nature ou l'extérieur** a émergé pendant le confinement il est à noter que les résidences qui bénéficient d'un jardin collectif ont pu être très appréciés pendant cette période.  
*Tiers lieux, jardins partagés, pièce à la demande, espaces mutualisés à l'échelle de la résidence sont des sujets qui pourraient répondre à la tension espace, cout du logement.  
Ces lieux posent de nombreux sujet face à la réglementation Hlm, notamment sur leur facturation et leur animation.  
L'agriculture urbaine qui se développe sur de nombreuses emprises foncières des organismes peut également participer à ces attentes.*
- **Des logements accessibles financièrement**

*Un autre « enseignement, ou plutôt une autre anticipation car c'est peut-être ce qui a le plus cruellement manqué durant cette période, c'est la crise sociale.*

*Si la difficulté des ménages à accéder au logement s'est largement accrue depuis de nombreuse années, la crise qui s'annonce devrait rendre la situation encore plus compliquée. La question de l'accessibilité du logement durable pour tous, devait être un point central pour les acteurs de la construction, des collectivités aux architectes, aux entreprises.*

Il est difficile de mettre en en valeur des innovations programmatiques ou écologiques sans rappeler que l'effet ciseau paupérisation de la demande/accroissement des coûts de construction ne saurait que s'accroître (cf. rapport FAP / mal logement en Europe).

Il s'agirait avant tout de mettre en avant les innovations permettant de réduire le coût résidentiel, au regard de la pression du taux d'effort pour les ménages < 500€.

Cet objectif ne peut être atteint qu'avec des innovations des tous les acteurs : préfabrication, rapidité des chantiers ...

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

*Tous les éléments d'engagement sur la qualité de vie et environnement (PCAET), d'action sociale, logement des personnes défavorisées, aide à la pierre sont en voie de décentralisation renforcée et de différenciation (cf. métropoles en pointe Lyon, Lille, Rennes). Les EPCI sont en train de moduler les dispositifs nationaux (aides complémentaires sur le BEPOS, politiques de loyer, servitudes) pour porter des exigences territoriales de la qualité de l'habitat. Les dynamiques actuelles plaident ainsi davantage en direction d'outils conventionnels (cf. contractualisation OPH/EPCI) ou semi-réglementaires (PLH et PLUIH) pilotés aux niveaux des EPCI.*

*Le cadre contractuel avec les collectivités est intéressant, avec une vigilance sur le cadre qui s'établit, les collectivités peuvent avoir tendance à porter des exigences renforcées (supra réglementaires), sans nécessaire équilibre des opérations.*

*Il s'agirait surtout de développement du volet foncier important.*

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

- ***Des surfaces plus modulables.***  
*La notion de surface minimale est un point de tension entre l'impératif d'accessibilité financière du logement dans la durée et la garantie de la décence du logement offert à la location. Des réflexions portent sur ce point de jonction autour de l'optimisation de la surface habitable, et de la capacité des équipes de MOE à traduire cet objectif. L'enjeu de gestion des logements fait que les bailleurs sociaux portent une vision de l'optimisation de la SH plus vertueuse que les promoteurs, par recherche de la qualité du logement, mais également sur le coût du logement global pour l'occupant incluant le chauffage les assurances.....*
- *Une autre question soulevée à travers la crise est celle des situations de sur-occupation et sous-occupation. Pour rappel, la recherche d'une optimisation du nombre d'occupants par logement est déjà un chantier engagé et renforcé depuis la loi ELAN. Il semble de plus en plus pertinent de dépasser à ce titre la réflexion relative à la sur occupation en termes de nombre d'occupants permanents / logements, **mais en termes de flexibilité des logements face à la variation de la composition des ménages : cf. programmes intégrant des chambres modulables (petits enfants/gardes partagés).** Nous disposons peu de ROI sur le sujet. Il faut peut-être un temps d'observation avant de généraliser la pratique*

*Ces questions ont été vues un peu plus haut. La flexibilité (cf Bordeaux, architecture de la transformation) est un axe qui semble indispensable, de même que la réversibilité des bâtiments existants.*

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique.

*Cf. Projet Vilogia (cf. ouvrage D. Gauzin Muller « Habitat social d'aujourd'hui », espace non déterminé ou encore, EMH : coloration neutre).*

*Cela recoupe différents arbitrages vus plus haut. Une palette de possibilité est à disposition des OLS : Pièces partagées, tiers lieux... l'espace non déterminé dans les logements ou collectifs peut être une de ces composantes et cela peut dépendre des personnes à loger et des sites.*

*L'urbanisme provisoire développé, entre autres, par des organismes souvent aménageurs permettent de tester de nouveaux types espaces, de les construire avec les habitants, et d'être plus en adéquation avec des besoins très spécifiques. Mais comme pour de nombreux sujets, la question bâtementaire est un des axes, l'animation, l'appropriation de ces lieux devient alors cruciale.*

*Comme pour de nombreux sujet, le portage local, les aides permettent de développer plus facilement ce type de lieux.*

*Outre ce type de projet, nombre d'organismes développent l'intégration des pratiques habitantes qui semblent essentielles pour porter ces types des projets et d'espaces*

*Sur les leviers : réflexion sur le financement (côté collectivité (surcharge foncière), mise à disposition à personnes autres que les résidents, animation, lien avec le tissu associatif.*

*Cf. tiers lieux...*

*Cf. Démarche Bouchain*

Quelles seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique.

- *La disparition des aides à la rénovation est une des grandes complexités de ces projets. Les aides sont fragmentées et fléchées : thermique, vieillissement, handicap...*
- *Les aides globales, conditionnées à des objectifs de performance et de mise en conformité pourraient être développées.*

- *Prévoir une ligne spécifique pour l'atteinte des performances équivalentes au neuf, surtout si cela évite de démolir un patrimoine jugé pertinent à conserver.*
- *Inciter les parties prenantes qui donnent des contraintes, à aider financièrement pour ne pas faire porter aux seuls opérateurs les coûts. Cela peut concerner les prescriptions patrimoniales.*
- *Articler avec les PLU les possibilités de construction, démolition partielle, requalification.*

*Pour développer des transformations de plus grande qualité, quelques pistes d'améliorations qualitatives :*

- *Développer plus d'exemples de transformation importante notamment pour le tissu pavillonnaire...*
- *Développer un savoir-faire du côté de l'architecture et de l'ingénierie dans les écoles et en formation continue sur la question de la réhabilitation et de la transformation du patrimoine.*
- *Faire du projet un projet d'architecture*
- *S'inspirer des pratiques européennes en la matière*
- *Développer une plus forte connaissance patrimoniale, qui prend en compte les enjeux à 360) : marché, patrimoine, faisabilité (cf. PSP des organismes)*
- *Articuler plus facilement les échelles des projets : immeuble, îlot, quartier...*
- *Réflexion sur le lien entre bureau logements : transformation bureaux logements*
- *Encourager et permettre de développer la participation habitante.*
- *Capitaliser sur l'approche Carbonne des réhabilitations.*
- *Tester avant de mettre en œuvre ;*
- *Développer des aides et des savoir faire à de la mise en transition : par exemple lorsqu'un espace est libéré, lui laisser la possibilité d'être occupé pendant les longues phases de réflexion sur son devenir (possibilités existantes aux Pays-Bas).  
Cela rejoint les questions très contemporaines d'urbanisme circulaire et d'urbanisme temporaire (évoqués plus haut sur les usages indéterminés)*

## **2. Stratégie territoriale et politiques urbaines**

---

Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification

(PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagements (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

- *Sur les échelles de définition de ces stratégies : elles sont et doivent être multiples, se croiser et être en cohérence. Elles sont définies à minima au niveau de l'EPCI puis déclinées à l'échelle de la commune, avec une réflexion et un dialogue entre les deux tout au long du processus de définition.*

*Sur les autorités de définition : elles doivent se situer en dehors du domaine marchand, qui peut être consulté par ailleurs pour leur définition. Ce sont donc bien les collectivités territoriales – à différentes échelles – et les bailleurs sociaux locaux (mais également les agences de l'eau par exemple pour l'impact sur l'environnement...) qui doivent être les principaux acteurs de la définition de ces stratégies et de leur mise en application.*

*La question de l'intégration dans leur définition des citoyens reste à poser et à mettre en œuvre.*

*Les savoir-faire des architecte, urbaniste, ingénieur doit pouvoir être mobilisé pour articuler au mieux ces choix stratégiques avec les possibilités de mise en œuvre.*

Pour répondre aux disparités territoriales quelles seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.

- *Cf. point précédent sur le rôle croissant des EPCI intégrant PCAET/PLUIH/PLH et DAP.*
- **Point de débat :** *Au-delà des normes réglementaires nationales, penser des objectifs de performance de coût résidentiel à l'échelle des territoires (bassins d'habitat/EPCI) ? Les politiques de zonage se font encore sur des équilibres trop vastes et traduisent plus des enjeux de tension que de solvabilité de la demande locale et de la performance des acteurs locaux à garantir un coût résidentiel adapté.*

Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?



- *Il n'y a pas une bonne échelle mais des allers-retours nécessaires par niveau de réflexion Europe/National/Région puis Départements/EPCI/Bassins de vie/Ville.*
- *Les acteurs doivent être des acteurs de terrain avec une expérience opérationnelle + les agences/organismes de réflexion sur le territoire, mélanger dans la réflexion des acteurs du domaine marchand et ceux du domaine public tout en laissant les décisions et la gestion à la puissance publique.*

Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité (outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

- *Outils « répressifs » à intégrer également (à développer) : outils de contrôle sur la spéculation foncière (taxe sur le logement/foncier vacant...) sur l'utilisation des logements (en réponse aux abus liés aux plateformes de logement...)*
- *Outils fiscaux ou dérogatoires aux documents d'urbanisme par exemple en fonction de critères « vertueux » liés à la qualité du projet (niveau thermique – aménagement d'espaces extérieurs – aménagement d'espaces complémentaires (jardins ou espaces communs) – de services en plus (conciergerie...) Par exemple : diminution de l'obligation de stationnement en contrepartie de l'aménagement d'une station dédiée aux mobilités douces...*

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

- *L'adhésion obligatoire des EPCI aux EPF est un premier pas... le développement croissant des stratégies foncières des EPCI l'est également. Il demeure ensuite la question du financement des acquisitions et du budget des collectivités.*
- *Apport positif des EPF/EPLF sur les acquisitions CT/MT et la mise à disposition de lots pour les OLS pour favoriser l'accessibilité de lots pour les OLS.*
- *Rendre obligatoire la participation des OLS à l'élaboration des documents d'aménagement du territoire, de type PLUI – PLH – SCOT...*
- *Le fléchage et le découpage de lots permettant d'avoir des maîtrises d'ouvrage Hlm pour la construction des logements sociaux. Cela permet pour les propriétaires gestionnaires de mieux anticiper la gestion dans les programmes, pour les fonciers issus du public, les ZAC, le diffus....*

- *Lorsqu'il y a des programmes mixtes, mieux connaître les possibilités de montages d'opérations avec le secteur - organismes Hlm pour leur permettant d'être acteurs dans les programmes mixtes.*
- *Valoriser auprès des collectivités territoriales les savoir-faire des organismes Hlm en matière d'aménagement d'opérations mixtes, d'intervention dans différents types de tissus.*
- *Valoriser les savoir-faire d'urbanisme provisoire des organismes Hlm, acteur locaux, en lien avec l'ensemble du tissu partenarial locale*
- *Intégrer les contraintes de marchés publics dans les consultations pour la mise en concurrence du foncier*
- *S'assurer de l'accompagnement de professionnel de l'urbanisme et de l'architecture pour la bonne définition et l'impact de chaque prise de décision sur la qualité finale.*

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

- *CF. point sur le rôle des EPCI et l'intérêt des OAP par tranche / avec études de marché / urbanisme négocié.*
- *Par des PLUI-H*
- *Par un renforcement de la place des Agences d'urbanismes, CAUE, Observatoires...*
- *Par des séminaires, formations croisées entre ces acteurs*

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

- *Les SRADDET constituent un cadre intéressant pour définir des enveloppes foncières et réfléchir potentiellement à la filière BTP/construction, plus difficilement (sauf au niveau SDRIF/SRHH en IDF) pour porter une politique habitat.*
- *Dans les autres territoires, les échelons départementaux tentent de définir des Plans Départementaux Habitat, qui s'articulent difficilement...l'heure est plutôt au renforcement PLH + action EPFL qu'à la remontée au niveau régional.*

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

- *La qualité peut-elle (doit-elle) être définie de manière stricte ? Les territoires se sont saisis de manière très différencié de la question de la qualité. Entre les territoires très prescriptifs, et ceux où il n'existe que très peu de préconisations.*

- *Pour ceux qui sont très prescriptifs, il s'agit peut-être plus de la mettre mieux en valeur, de soutenir d'avantage les expérimentations, en étant si nécessaire plus souples avec les règles.*
- *Pour les autres, un guide de sensibilisation pourrait être un premier pas. Une charte peut difficilement se déployer correctement sans une vraie démarche.*
- *Enfin, les organismes ont des prescriptions très précises basées sur des retours d'usages, cela pourrait être un point d'appui pour les collectives s'en saisissent.*

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

- *Par des formations croisées et des meilleures connaissances des contraintes et de la culture des acteurs*
- *En menant des projets avec des objectifs définis en communs,*
- *En faisant mieux comprendre l'articulation des enjeux architecturaux avec les autres enjeux : confort, usages ...*
- *En diffusant la culture architecturale, notamment via le recours au CAUE, et en cherchant à d'adresser à toute la population*

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

- *LA VEFA devrait rester un outil de production complémentaire à la production des organismes, les mieux à même de définir leurs projets, et de le travailler en directe avec les maîtres d'œuvre pour le construire.*
- *Il faut le limiter quand la production se fait principalement en VEFA ou lorsque cela ne se justifie pas. Un travail avec les collectivités pourrait être mené pour déterminer les configurations où la VEFA est pertinente ou là où elle l'est moins*
- *Valoriser, communiquer avec les collectivités pour encourager à découper le foncier, à flécher le foncier ou encourager des montages mixtes serait de nature à freiner le mouvement de VEFA non pertinentes*

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

### 3. Les acteurs

---

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti.

- *En faisant mieux connaître les savoir-faire, et le lien de plus en plus cruciale entre la programmation et la durée de l'exploitation.*
- *Mettre en lumière les points saillants de cet enjeu : exemple de choix techniques .....lien entre performance et exploitation. Lien entre programmation et vie des habitants.*
- *Mettre en lumière la conception des espaces et la gestion long terme*

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télétravail à domicile, développement des services...)

- *Par une meilleure définition de chaque phase de la mission attendue de la part de la MOA, et par une réponse adaptée à ces attendus et des responsabilités/engagement qui en découlent.*
- *Il est intéressant de voir que les architectes peuvent être aux côtés des maîtres d'ouvrages et des collectivités sur les phases amonts de projet.*
- *Ils peuvent apporter aux organismes sur les études capacitaires, à développer des programmes nouveaux ou définis en partie au fil de l'eau.*

Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

- *Les marchés globaux sont des outils importants dans le cadre de l'émergence de certaines orientations de la construction : développement de filière, émergence du carbone, du numérique...qui permettent d'associer des acteurs aux rôles complémentaires.*
- *Le développement des techniques d'innovation montre bien l'importance de l'association de l'ensemble de la chaîne de la conception construction et des usages.*

*C'est un outil à utiliser avec maîtrise, pour une maîtrise d'ouvrage forte.*

- *Les contrats de conception réalisation peuvent être glissant : du maître d'œuvre à l'entreprise, cette pratique pourrait être mieux diffusée, sans pour autant faire l'objet d'obligation.*
- *Ouverture : L'USH avec la CAPEB souhaite diffuser l'appropriation de ce type de contrat par les acteurs de la construction les plus petits, les maîtrises*

*d'œuvre ont une place à trouver et un rôle important à jouer avec le tissu d'acteurs locaux et comprenant peu ou pas d'ingénierie.*

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

*Qui porte la qualité quand on veut la redéfinir pour laisser place à l'innovation ? C'est un sujet important. On voit dans cet exemple la difficulté de permettre l'innovation face aux contraintes très fortes des acteurs publics. Cela renvoie un peu aux contrats globaux, l'innovation a besoin d'avoir des cadres plus ouverts pour se développer.*

*La place de tous les acteurs est posée dans ce type de consultation, les maîtres d'ouvrages sociaux, les maîtres d'œuvre. Il serait possible d'encourager les collectivités à identifier un minimum d'acteur en présence.*

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (Quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...)

*Il faut d'abord bien définir la mission demandée, les étapes, les spécificités, le calendrier.*

*On le constate de par notre présence sur tout le territoire, chaque territoire, chaque projet est différent.*

*Il faut donc en premier lieu bien définir ces parties de missions à confier à la MOE, les attentes sur ces parties pour choisir la Moe en fonction de ses capacités (références) sur le sujet spécifique à traiter et sur ces missions explicitement. (Différence par exemple entre une mission sur la faisabilité du projet, une sur un diagnostic ou une autre sur un suivi de chantier, réhabilitation, neuf, aménagement...).*

*Il faudrait travailler avec les acteurs pour que les missions soient plus en lien avec les nouvelles contraintes, notamment performancielle. La performance pouvant être d'ordre technique ou qualitative. Le changement de paradigme qui tend à passer de « garantir des missions » (et donc des moyens) à « garantir la performance » est un enjeu pour les maîtres d'œuvre.*

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ? À qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

*Idem, il ne peut y avoir de réponse unique à cette question et c'est bien toute cette ouverture que permet la loi ELAN. La définition dépendra donc de la complexité de la*

*mission, des acteurs présents sur le territoire, de leurs capacités, formations, technicités, du projet en lui-même.*

*Les organismes ne souhaitent pas encadrer davantage ce sujet.*

Quelle doit-être enfin la place de l'innovation ?

*Elle peut permettre de dépasser les contraintes vers des projets plus adaptés et plus qualitatifs.*

*Elle doit aussi pouvoir être communiquée, utilisée comme outil pédagogique à destination du plus grand nombre (citoyens, décideurs publics, entreprises, Moe, Moa ...)*

*Elle doit être justement rémunérée et si nécessaire soutenue par la puissance publique*

---

D'une manière générale qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes.

*Ce ne peut être que le bailleur, il garantit la qualité du logement social dans toutes ses composantes (environnementales, sociales...), la qualité et la cohérence du programme dans toutes ses dimensions.*

*Les pratiques participatives se développent beaucoup dans les organismes, notamment en réhabilitation.*

*Les Moe, et entreprises ou constructeurs... doivent eux garantir la qualité de la construction, ou la pertinence des missions confiées.*

**Odile Seyler**

Architecte patricienne et enseignante-chercheuse

## Propositions pour l'évolution et l'amélioration du logement social en France

En phase conception il est demandé à la maîtrise d'ouvrage de proposer une programmation qualitative qui prenne en compte la valeur d'usage, le bien-être des habitants, les particularités locales, les exigences environnementales.

Afin de répondre efficacement aux enjeux de société, aux enjeux familiaux et sociaux pour améliorer le logement, nous proposons de cibler trois axes principaux qui permettraient un saut conséquent et qualitatif de grande ampleur, à savoir :

### 1. La taille des logements et la hauteur sous plafond

La taille des logements doit évoluer de façon très significative.

Nous proposons d'augmenter la surface des logements de 10m<sup>2</sup> par type.

Ceci à partir des surfaces de références actuelles : soit 45m<sup>2</sup> pour un deux pièces, 65m<sup>2</sup> pour un trois pièces, 80m<sup>2</sup> pour un quatre pièces.

Un logement de trois pièces correspondant à une famille avec un enfant.

Un logement de quatre pièces correspondant à une famille avec deux enfants.

Un logement de cinq pièces correspondant à une famille de trois enfants.

La hauteur :

La population a grandi de 7cm en 30 ans, la hauteur des logements ne doit pas être inférieure à 2,70m

### 2. La relation à l'extérieur.

Les logements doivent tous avoir un espace extérieur de taille suffisante pour pouvoir permettre un usage approprié aux situations spécifiques : localisation, exposition.

### 3. La double orientation

Afin de de pouvoir ventiler naturellement les logements et participer au confort thermique, les logements doivent avoir la double-orientation.

Ce principe, obligatoire à partir du deux pièces, a une grande incidence sur la distribution verticale et sur l'organisation des paliers.



**Gabriel Sibille**

Architecte et urbaniste, directeur du développement et de l'aménagement, Est  
Métropole Habitat

### 1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité.

La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation, son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

Quels enseignements devons-nous en tirer ?

*Une nécessaire accélération de la production de logements sains, durables et adaptés aux besoins des locataires à travers un processus participatif poussé.*

*Les labels existants et à venir sont à ce titre insuffisants et parfois contreproductifs quand ils poussent vers des réponses techniques dont l'entretien vient augmenter les charges des locataires.*

2. La crise a fait apparaître aussi à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme est apparue comme indissociable de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités...

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?

*À travers notre approche d'aménageur nous concevons aujourd'hui des nouveaux quartiers qui favorisent l'émergence d'une métropole polycentrique ou la notion de travail ne doit plus un facteur de déplacements trop importants.*

*Cette évolution pousse à trois évolutions fondamentales :*

*- pouvoir travailler chez soi ou à côté de chez soi (coworking de quartiers),*

*- une adaptation des logements qui doivent aider à concilier la sphère de la vie professionnelle et personnelle.*

*- replacer la nature en ville et par conséquent, requestionner la densité des quartiers pour que le bâti laisse place à une trame verte suffisamment dense qui renforce la biodiversité.*

3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux...

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée l'action sociale et au niveau de la région que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou régionaliser les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

4. La crise a fait apparaître enfin l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace et d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

Comment mieux articuler les rôles des différents acteurs du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général...) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable.

*Nous souhaitons répondre à cette problématique en allant vers une généralisation du principe de permanence architecturale (CF Bouchain) sociale et urbaine (sur les opérations de renouvellement urbain notamment). Les acteurs et usagers concernés par le projet peuvent ainsi travailler ensemble et s'enrichir de l'expertise propre à chacun. L'architecte reste le chef d'orchestre de l'opération mais il peut dès le début mieux dialoguer avec les usagers, les entreprises et la maîtrise d'ouvrage.*

*Ex : Autre Soie à Villeurbanne (<https://autresois.com/>) ou nous avons depuis 3 ans rencontré plus de 15 000 personnes/an à travers des ateliers, festivals et une occupation temporaire du site. Cette approche génère une inversion de l'acceptabilité du projet dans le quartier et la ville.*

Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, n formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?

*Pour favoriser un profil plus durable des opérations nous avons simplement à laisser les bailleurs porter ce sujet, ce qu'ils font plus naturellement que les promoteurs (sur la métropole Lyonnaise 90 % des opérations en maîtrise d'ouvrage directe ont une étiquette environnementale, 20% plus élevée que les VEFA).*

*Une charte pourrait par exemple interdire la VEFA dans les ZAC et également limiter le recours aux macrolots qui par leurs complexités dégagent souvent des frais de gestion élevés (ASL...). Nous constatons aujourd'hui que les macrolots soulagent le métier de l'aménageur, pénalisent le métier du bailleur ou des gestionnaires et coutent souvent plus chers à construire que les lots simples.*

Peut-on ans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier...

*« Ce qui est durable est local ». Les partages d'expérience sont une réelle source de fiabilisation et de généralisation des expérimentations mais ils ne doivent pas empêcher la mise en œuvre de réponses adaptées aux spécificités des lieux et des cultures (usages, gestion, matériaux, volumes, surfaces...).*

*Une bibliothèque d'expériences et la possibilité de croiser entre pairs sur ces sujets semble plus adaptée qu'une projection de telle ou telle innovation.*

-----

Dans le cadre de cette grille d'analyse, évidemment contestable il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

### **1. Le logement**

Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France.

Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité.

Faut-il et comment intégrer les spécificités territoriales (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux...) comme éléments des politiques de l'habitat.

Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?

Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?

Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez- vous mettre en valeur ?

*Dans le cadre de nos objectifs de développement durable 2025, nous allons vers une production qui en phase avec l'objectif de limiter le réchauffement climatique à 1.5°C, ce en questionnant tout l'acte de construire.*

*Cela passera par une production décarbonée qui « abandonne » le béton au profit d'autres matériaux (bois, terre, paille, béton recyclé...). Cela nécessitera aussi la mobilisation de matériaux biosourcés ou réemployés ainsi que la mise en place de solutions de conversion (ex : placoplâtre vers fermacel). Nous allons également étudier la production d'énergie propre sur un format de ferme photovoltaïque ou biogaz pour compenser plus rapidement notre impact global ou l'impact des projets trop contraints.*

*Ex : Autre Soie Villeurbanne, sur les 10 000 tonnes de matériaux issus de la démolition, 900 tonnes de matériaux sont réemployés (dont 500 tonnes sur l'IUFM, 25 tonnes de parquets récupérés sur un autre immeuble à démolir sont posés dans une résidence étudiante), 8 000 tonnes de matériaux sont recyclés. A cela s'ajoute l'utilisation de 20kg/m<sup>2</sup> SDP de matériaux biosourcés.*

*Sur ce sujet de l'innovation, nous avons également lancé une réhabilitation sur le Mas du Taureau à Vaulx en Velin sur 1000 logements avec une partie de panneaux de façades préfabriqués en usine. (<https://www.nouscesthhabiter.com/le-logement-de-demain/reportage-photo-decouvrez-la-pose-des-premiers-panneaux-prefabriques-sur-noirettes-et-grand-bois/>)*

Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?

*Un RE 2020 réellement en phase avec l'objectif de max. 1.5°, ce n'est déjà plus le cas alors que ce nouveau cadre n'est pas encore sorti !*

*Nous butons encore trop souvent sur les exigences des ABF qui favorise un patrimoine historique au détriment du vivant. Leur approche n'est pas assez globale et pousse les investissements vers des sujets qui sont parfois moins prioritaires aujourd'hui.*

Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?

*Les surfaces de nos logements n'ont pas baissé depuis 20 ans (ex. 65m<sup>2</sup> pour un T3), nous souhaitons cependant aujourd'hui favoriser des espaces extérieurs privatifs (balcons) plus généreux et végétalisables y compris dans nos réhabilitations.*

*La modularité est aujourd'hui très faible et néanmoins explorée avec des systèmes de chambres ou studios volant que nous mettons fréquemment en place sur nos opérations (t3+1 studio pour un ado, étudiant, ancien...).*

Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ? Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique.

*Nous construisons aujourd'hui régulièrement des tiers lieux non affectés dans nos résidences (2 à 3 % de la SDP d'une opération sur l'autre soie par ex.). Ils font l'objet d'une adaptation avec les usagers dans les mois qui précèdent la livraison. Ils peuvent être dédiés à des vocations très variées et répondent aussi aux besoins d'espaces de l'Économie Sociale et Solidaire (loyers bas : 4 à 7€ /m<sup>2</sup> SU VS 10 à 20€/m<sup>2</sup>/mois et offrent une grande flexibilité d'utilisation).*

*Exemples :*

- *Opération la clairière à Villeurbanne avec une maison des projets intégrée dans l'opération (coloration neutre) <https://www.nouscesthabiter.com/category/le-logement-de-demain/>.*
- *Les locaux de conciergerie de quartiers réalisés à Saint-Priest sur une résidence intergénérationnelle.*

Quels seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique.

## **2. Stratégie territoriale et politiques urbaines**

Les politiques social sont réparties entre de nombreux acteurs : l'État fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts...), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales) et les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions...

Les outils d'aménagements (établissements publics ou société d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général...

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social.

Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

Pour répondre aux disparités territoriales quelles seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux.

Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?

Quel serait l'outil, règlementaire ou conventionnel le plus approprié ?

S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité (outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché...)

- *Limiter la part de la VEFA à 40 % de la production pour :*
  - *maintenir une qualité écologique et sociale plus élevée*
  - *maintenir des cout de gestion par logements raisonnables (pour EMH la taille moyenne d'une opération est passée en 20 ans de 35 lgts à 14 lgts puis remontée grâce à la recherche de terrain à 25 lgts env.)*
- *Mise en place d'une compétence d'aménagement mutualisée avec d'autres structures (ex. GIE La Ville Autrement), pour acheter des grands terrains à des prix bas.*
- *Développer une capacité d'achat sans condition suspensive de PC (maitrise des risques techniques, amiante, pollution... et des capacités) en interne ou avec des AMO.*
- *Mise à disposition des bailleurs sociaux des bases de données cadastrales sur le foncier public.*
- *Mise à disposition des bailleurs sociaux des bases de données cadastrales sur les immeubles en monopropriété.*
- *Mise en place de services foncier chez les bailleurs avec un ratio à adapter en fonction des territoires (1 développeur pour 70 à 150 logements par an en maitrise d'ouvrage directe).*
- *« Chasser », chercher du foncier en « meute », pour améliorer les chances de succès avec une approche transversale du foncier (regroupement OPH, Associations, Coopératives, Fondations sur une entité géographique cohérente, cf GIE La Ville Autrement, <https://www.est-metropole-habitat.fr/est-metropole-habitat/le-gie-est-habitat/>).*
- *Maintenir une ambition sociale et environnementale forte dans les opérations en maitrise d'ouvrage directe pour renforcer le soutien des élus et techniciens d'un territoire (ex : principe de coloration = 1 innovation par opération).*

Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?

- *Poursuivre les systèmes de décote.*
- *Mettre en place un système de cession rapide à 50 % du prix décoté qui sera complété au dépôt des PC avec des conditions de revoyure à meilleure fortune. (SDP/Pollution...).*

- *Informez en amont les bailleurs quand un foncier public est cédé sur un territoire ou ils sont actifs.*
- *Laissez les bailleurs monter des opérations tiroirs sur des fonciers publics à renouveler en proposant une esquisse et un bilan aux élus et partenaires concernés (ateliers municipaux, annexes de mairie...).*

S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?

Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?

Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?

Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?

- *Oui, CF PLU-H sur la ville de Villeurbanne avec Secteur de mixité sociale ou fonctionnelle ou imposition d'une granulométrie par opération pour limiter la part des logements en défiscalisation en bloquant aussi ces pourcentages entre VEFA et la part des logements libres. Les promoteurs pourraient être tentés de garder les petits logements et de céder les petits aux bailleurs.*

Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?

- *Mise en place d'une permanence architecturale (cf. P. Bouchain).*

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier. Dans quels domaines vous paraît-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?

*En général la VEFA permet une augmentation des volumes de LS construits (Ex. métropole de Lyon où nous sommes passés de 2000 ls par an à 4000 ls par an en quelques années grâce à cela). Mais cela a aussi généré une perte de savoir-faire sur la construction et indirectement sur la capacité d'innovation, de généralisation de bonnes pratiques ou d'adaptation des résidences par les OPH vers les locataires. La VEFA semble rester une bonne pratique en dessous de 50 % de production de LS sur une collectivité (idéalement plutôt 40%) et dans un environnement non concurrentiel qui ne pousse pas à une perte d'argent public à travers le positionnement de fonds propres trop importants.*

Quelques pistes d'évolution :

- *Prévoir une souplesse dans les pourcentages de logements sociaux sur une opération pour favoriser des distributions opérationnelles et cohérentes (idéalement 100 % de LS sur une montée d'escalier ou un pallier).*
- *La VEFA est pertinente sur les opérations de 15 à 45 logements. Au-dessus de 50 logements, le promoteur devrait être incité à laisser le bailleur réaliser sa part ou à travailler en co-maitrise d'ouvrage (cf. ex lot B la Soie à Villeurbanne, ou l'Alezan à Bron) dans un contexte de code des marchés publics assoupli.*

- *Un travail en amont avec les promoteurs est aussi à encourager pour favoriser des VEFA adaptées (pension de famille, au vieillissement, ou au handicap...) et éventuellement glisser dans le programme du promoteur une innovation attendue par le bailleur (tiers lieux, colocations, studio volant).*
- *Les deals nationaux (promoteurs / ESH sur les VEFA) doivent être stoppés, ils pénalisent les bailleurs locaux et favorisent les ESH nationales qui « bénéficient » en plus de capacité d'achat plus importantes et poussent les OPH à sacrifier leurs fonds propres.*
- *Les prix des VEFA sur une collectivité doivent être régulés pour éviter la concurrence entre bailleurs et une augmentation stérile de dotation publique.*
- *Les VEFA doivent être interdites dans les ZAC. Les promoteurs ne doivent pas profiter deux fois des investissements publics (foncier abordable, prix de VEFA élevé).*

De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?

- *La qualité de la production de logement sociaux pourrait reposer sur les évolutions suivantes :*
  - *Accepter que les bailleurs puissent produire une architecture « pauvre » au sens sobre et frugal ou l'argent est placée dans des matériaux intérieurs de qualité ou des espaces communs généreux. Il y a aujourd'hui un décrochage entre les attentes des politiques sur des façades très travaillées et les attentes des usagers de plus de qualités intérieures. (ex : lors de visites, les collaborateurs ou locataires d'EMH sont plus sensibles à l'architecture de Freiburg qui privilégie cette approche, qu'à ce que nous construisons sur les grandes ZAC à Lyon).*
  - *Un changement culturel chez les bailleurs qui considèrent souvent que la qualité architecturale est subjective. Cela implique des visites, des sensibilisations et des temps de partage sur ce qu'est une architecture de qualité. Les livrets du CAUE sur ces sujets ne sont pas lus ! Une approche terrain semble plus opérante.*
  - *Des cahiers des charges plus précis sur les attendus dans les consultations des OPH sur l'identité architecturale (sobre, travaillée, discrète, humble, affirmée...) pour pouvoir retenir des agences plus en phase avec les contraintes du lieu.*
  - *La généralisation de consultation en marchés négociés au détriment des concours. Pour que les MOE présentent leurs intentions mais pas une idée arrêtée sur laquelle on ne peut que difficilement concerter. Le travail technique permet de classer la pertinence des groupements sans avoir besoin de perspectives ou d'auditions.*
  - *Cesser les auditions qui apportent une grande part de subjectivité aux choix. C'est la prime à l'architecte le plus charismatique qui n'est pas forcément le plus talentueux ou le plus pertinent pour le site (les archis qui défendent haut et fort ces auditions sont souvent ceux qui y sont à l'aise !).*

### 3. Les acteurs

S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti.

S'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télétravail à domicile, développement des services...)



Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?

*À ce stade nous ne souhaitons pas engager de CREM ou de marchés globaux pour éviter de confier des actions à des structures dont ce n'est pas le métier et souvent indirectement pousser le développement durable vers une haute technologie. Nous pensons au contraire que la baisse des émissions ET des charges passent par du Low Tech. Les CREM sont peu intéressants dans cet environnement.*

*Les marchés en conception réalisation sont intéressants pour porter certaines transformations dans l'acte de construire le plus en amont possible. Ils rejoignent ainsi un peu la notion de permanence architecturale. Cependant la responsabilité de chacun doit être bien clarifiée pour éviter que l'entreprise n'emmène dès le début l'architecte là où elle le souhaite, au détriment de sa créativité. Nous n'observons pas toujours à Lyon ce qui est tant décrié par les architectes de la commission et les avis des agences sont partagés sur les effets de ce mode de consultation. Sur un bâtiment en acquisition amélioration nous avons modifié le règlement classique de la conception réalisation pour faire de l'architecte le mandataire de la phase conception puis l'entreprise le mandataire de la phase travaux. Nous n'avons pas encore évalué l'impact de cette modification qui avait initialement plu aux MOE.*

De même faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?

Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (Quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes...).

*Le cadre actuel semble le plus souvent adapté et pertinent. Nous avons surtout besoin d'une transformation pour assurer une nouvelle forme de continuité entre la phase de programmation et de conception puis de travaux.*

Le fonctionnement et la diversité actuelle nous semble parfaitement satisfaisant. Comme évoqué ci-dessus, les concours ne semblent pas être des outils propices à une concertation renforcée avec les usagers et locataires.

*Une évolution serait intéressante sur ce principe de permanence. Nous butons en effet aujourd'hui sur la nécessité de définir le programme avant de lancer la consultation. Alors qu'une opération engagée sur un principe de permanence doit par définition partir d'une partition blanche ou les acteurs vont ensemble écrire le programme.*

S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ? Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ? A qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs...)

*En général nous retenons les MOE pour assurer la direction de l'exécution des travaux et si l'agence est engagée avec des compétences dédiées sur cette phase cela se passe bien.*

Quelle doit-être enfin la place de l'innovation ?

*L'urgence climatique nous pousse à quitter l'innovation pour aller vers la généralisation de transformations qui baissent les émissions de CO<sup>2</sup> pendant et après la construction (En sachant que les deux années de travaux représentent plus de 50 % des émissions de CO<sup>2</sup> sur les 50 années de durée de vie d'un immeuble, nous souhaitons particulièrement mettre l'accent sur la période du chantier). L'innovation nous pousse à toujours plus alors que notre société et notre planète ont besoin aujourd'hui de faire autrement. Nous considérons aujourd'hui que les innovations et savoirs faire sont déjà là et qu'il s'agit surtout d'évaluer ceux qui sont durable pour notre environnement, nos locataires et les gestionnaires que nous sommes aussi.*

*Cependant et afin de nourrir notre approche sur ces changements nous considérons que chaque projet pouvait porter une facette nouvelle.*

*Exemples sur Nous c'est habiter, le logement de demain :*

*<https://www.nouscesthabiter.com/category/le-logement-de-demain/>*

*La place de l'innovation ou de la transformation est aussi à fiabiliser par des partenariats et temps d'échanges avec tous les acteurs de la construction : écoles et laboratoires (ex. de CRAterre à Grenoble, ou Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau), entreprises, entreprises générales, MOE et BE, Locataires, producteurs (bois, chanvre, matériaux recyclés ou réemployés) et collectivités (soutien à la mise en place de filières en amont).*

*Ex : EMH membre de l'association Mineka <https://mineka.fr/> pour progresser sur le réemploi.*

-----

D'une manière générale qui doit être garant et à quel niveau de responsabilité publique de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes.

*Aujourd'hui le grand absent de cette responsabilité est l'utilisateur, le locataire ou l'accédant. Il nous semble donc indispensable de commencer par intégrer ces experts de l'usage au cœur des consultations, commissions techniques ou jurys. Les voix de ces acteurs doivent compter au même titre que celles des élus ou DG. L'enjeu est durable, social, participatif, citoyen et démocratique.*

*Sinon les garants sont les bailleurs et les collectivités.*

**Francis Soler**

Architecte, grand Prix national de l'architecture

## ANALYSE

Après la crise sanitaire et le confinement qui imposent une politique de relance pour faire face dès l'automne à des difficultés économiques et sociales majeures, il a paru utile de resserrer les travaux de notre groupe de travail autour de quelques questions. Celles-ci résultent de nos auditions et des réflexions collectives engagées depuis le début de l'année. Elles doivent déboucher moins sur des idées générales que sur des propositions précises qui seront soumises aux ministres.

Il vous est proposé d'y répondre de la manière la plus concise possible pour permettre au groupe d'élaborer une synthèse des réponses et, si c'est nécessaire, de trancher entre nous les désaccords éventuels. Ces propositions seront annexées au rapport final qui sera élaboré en septembre 2020.

D'ici-là un rapport d'étape pourra être adressé aux ministres en juillet.

Les questions majeures nous paraissent s'articuler autour de quatre groupes thématiques :

### **1. Quelle vision avons-nous du logement pendant et après la crise ?**

C'est dans le logement que les habitants se sont retrouvés confinés, et l'habitat est devenu ou redevenu l'enjeu majeur de la vie personnelle et du lien social. La situation des sans-abris et des mal-logés est apparue avec acuité. La qualité de l'habitat, son confort, son espace, son organisation et son ouverture sur l'extérieur sont apparus à chacun comme des réalités sensibles et au-delà des enjeux sociaux majeurs.

#### **1.1 Quels enseignements devons-nous en tirer ?**

### **2. La crise a fait apparaître à chacun l'importance de l'environnement dans lequel s'inscrit l'habitat.**

Le confinement a été vécu différemment au cœur des agglomérations, dans les villes moyennes ou dans les bourgs, dans les quartiers ou en zones rurales. La qualité de l'urbanisme est apparue comme indissociable de la qualité de l'habitat : environnement immédiat, espaces verts, mobilités.

L'émergence du télétravail ou l'éloignement des lieux de travail physique comme les chantiers ou les ateliers interrogent aussi l'organisation de la ville.

#### **2.1 Quelles leçons peut-on en tirer en termes d'organisation de l'espace, de planification urbaine et d'aménagement des territoires ?**

### **3. La période de confinement a fait aussi apparaître l'importance des acteurs sociaux de la proximité : les élus, les associations, les bailleurs sociaux.**

C'est au niveau de la commune ou des groupements de commune que se sont organisés les services publics essentiels, au niveau du département que s'est mobilisée

l'action sociale et au niveau de la région, que se sont organisés les dispositifs d'aide à l'activité économique et à l'emploi.

### **3.1 Quels enseignements peut-on en tirer sur la définition des politiques de l'habitat et l'adaptation des logements aux réalités territoriales ?**

Peut-on et comment articuler les échelles d'intervention du niveau national aux niveaux régional et local et jusqu'à celui de la parcelle ? Faut-il décentraliser ou régionaliser les politiques de l'habitat en lien avec les politiques d'aménagement des territoires et d'urbanisme ?

### **4. La crise a fait apparaître l'importance de l'architecture à toutes les échelles de l'organisation de l'espace, mais d'abord dans le logement lui-même, dans l'habitat et dans l'espace public.**

Le confinement s'est aussi traduit par le gel des permis de construire en cours d'instruction, par l'arrêt des chantiers, puis l'accroissement des coûts liés aux protocoles sanitaires. Le risque existe demain de voir l'urgence de la reprise économique primer sur les impératifs de qualité et de gestion du temps long.

**4.1 Comment mieux articuler les rôles des différents acteurs du processus de construction ou de réhabilitation du bâti (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, collectivités garantes de l'intérêt général) sans alourdir la réglementation et les coûts et en prenant en compte l'impératif du développement durable ?**

**4.2 Est-il possible d'élaborer une charte des acteurs au niveau local ? Comment renforcer la formation des différentes parties prenantes de l'acte de construire (formation de la maîtrise d'ouvrage, formation des architectes) dans une logique de qualité, d'efficacité et de coopération ?**

**4.3 Peut-on, dans le même temps favoriser l'exportation de nos savoir-faire pour s'ouvrir sur les marchés internationaux sans se limiter aux jeux de concurrence internes sur la valeur du foncier ?**

## **QUESTIONS**

Dans le cadre de cette grille d'analyse (évidemment contestable), il vous est proposé de répondre à la trame de questionnement suivante :

### **1/ LE LOGEMENT**

**Qu'avons-nous appris du confinement et qu'avons-nous pu confirmer (ou corriger) sur la situation du logement social en France ?**

« Que nous étions tous capables d'applaudir à la fenêtre... ! »

Rien de particulièrement généralisable, chacun de nos compatriotes ayant confiné de manière particulière et tellement différente des autres qu'il semble difficile d'en tirer une leçon universelle.

Exception faite, peut-être, de constater que la surface des logements était trop exiguë pour les appartements dans lesquels vivaient les grandes familles dont les membres se retrouvaient confinés ensemble, sans pouvoir s'y extraire.

Exception faite, peut-être encore, d'un manque d'espaces extérieurs attachés directement au logement, donnant droit à l'illusion d'échappées quotidiennes personnelles.

### **Faut-il donner des éléments de définition concrets du logement social au-delà de la typologie habituelle ou de la simple définition du « logement décent » en intégrant des impératifs de qualité ?**

Une formule simple peut résumer l'objectif : « Postuler à un logement, c'est solliciter la plus grande surface possible avec la plus grande fenêtre possible » (notions de territoire exclusif et d'hygiène)

### **Faut-il et comment intégrer les spécificités territoriales (de la définition des espaces aux climats, de la forme du bâti aux matériaux) comme éléments des politiques de l'habitat ?**

Oui, bien sûr. On ne devrait pas proposer de construire de la même manière à Lille ou à Marseille, à Paris ou à Lorient.

Surtout, éviter de tomber dans le piège des images d'Épinal (on ouvre au nord, on ferme au sud) pour produire vraiment nouveau. Intervenir plutôt sur une base de critères généraux (d'essences nationales) sur lesquels greffer des spécificités techniques, matérielles et climatiques locales ou territoriales.

### **Quels seraient les outils en faveur des valeurs holistiques de l'habitat ?**

S'intéresser au logement de façon holistique, c'est considérer qu'il faut avoir une compréhension globale de son état pour permettre de rétablir un équilibre nouveau entre ses principales composantes.

C'est admettre que le Logement se situe au croisement de plusieurs éléments qui touchent aux secteurs de la ville, de la mobilité, de l'architecture, de l'économie, de l'environnement. Le maître mot pour le requalifier devient celui de la TRANSVERSALITÉ, forme actualisée de l'interdisciplinarité, notion plus technique (façon de construire à plusieurs) que la transversalité qui reste plus politique (façon de décider à plusieurs).

Seule l'idée de la création d'un Ministère de l'architecture, de la ville, du paysage, de la stratégie climatique, placé en lien interministériel étroit avec l'Environnement, l'Économie, l'Équipement et la Culture (cf. article interview Anne Demians dans le

Point / 29 juin 2020) pourrait constituer un outil efficace, si on veut insister sur la nécessité d'une vision holistique du Logement.

Le moment ne s'y prêtant pas forcément (actualité du remaniement ministériel de juillet 2020,) on pourrait compter, à minima, sur une refonte des missions de la MIQCP, renouvelée et renforcée au droit du chapitre Logement (conceptions et marchés de projets et de travaux, conseil de surveillance, classement des expériences, autorisations, labels, bilans et publications).

**Que pouvons-nous proposer comme alternatives entre modèles individuels et collectifs adaptés aux réalités territoriales ?**

Des expériences ont été faites dans les années 60 sur le logement intermédiaire (voir la NERAC de Jacques Bardet à Val d'Yerres/ 1968/ habitat tisserand, intermédiaire entre le collectif dense et le pavillonnaire) Moins consommateur de territoire, mieux adapté à une vie sociale de proximité d'échelle plus réduite, le logement intermédiaire devrait être corrigé à partir de nouveaux paramètres économiques, fonctionnels et sociaux, mais aussi esthétiques et urbains.

**Quelles évolutions et innovations typologiques, programmatiques, écologiques et techniques souhaitez-vous mettre en valeur ?**

La notion de surface (x m<sup>2</sup>) doit être remplacée par la notion de volume ou d'espace (x cubées).

Donner davantage de hauteur au logement (notion d'espace capable/ pour travailler et habiter).

Supprimer la qualification par « pièces » (2P, 3P, 4P, 5P). Préférer l'espace disponible, quantifié globalement

**Quel serait selon vous l'outil, le document-cadre, réglementaire ou conventionnel le plus approprié pour les établir, les retranscrire et les partager entre acteurs ?**

Une loi posant le Logement comme sujet d'intérêt général et un décret d'application de la loi prenant en compte deux temps et deux échelles :

a/ temps 1 : l'échelle générale (base nationale, opposable à tous)

b/ temps 2 : les échelles particulières par Régions (particularités techniques opposables aux acteurs locaux)

**Comment promouvoir des espaces plus généreux au sein des logements : accroissement des surfaces et optimisation, espaces modulables ou transformables ?**

En proposant au preneur (public ou privé) un ensemble volumétrique avec le positionnement et la dimension des fenêtres, des emplacements précis réservés aux arrivées et aux départs de l'eau et des réseaux câblés, plutôt qu'un plan traditionnel.

Enfin, juste une porte d'entrée et le numéro de téléphone de Castorama.

**Faut-il laisser le plus d'espaces non déterminés pour plus de flexibilité ou au contraire assurer la qualité de vie des espaces de manière très détaillée ?**

Évidemment, apprendre aux gens à composer eux-mêmes la partition et l'organisation de leur logement à partir d'un espace ouvert (un grand volume vierge). Un espace surtout pas cloisonné (2P, 3P, 4P, 5P) et transformable à toute occasion. Une façon de se défaire délicatement des contraintes excessives imposées par la loi sur le handicap dans le Logement et d'agir chez soi suivant son bon vouloir.

**Pour les porteurs de projets publics comme privés, quels seraient les leviers pour développer et encourager des critères de qualité d'usage des logements qui seraient non négociables quels que soient les types de montage juridique ?**

La procédure de Permis de construire actuelle, obsolète en bien des points, doit être aménagée pour dégager une nouvelle procédure garantissant, par le droit, la qualité d'usage du Logement et l'encourageant, par l'architecture qu'il compose, à améliorer la ville.

On l'imagine ainsi :

- « UN temps pour choisir »,
- « DEUX temps pour accomplir »
- « UN temps pour construire »,

1/ le premier temps définit la procédure de choix du projet et de son architecte (les concours sont supprimés (loi ELAN), exception faite des situations particulières où un enjeu urbain majeur est détecté)

2/ le premier des deux temps pour accomplir consiste à produire UN PROJET ELIGIBLE (projet simplifié ou en état provisoire, dans lequel apparaissent toutes les caractéristiques de la proposition et temps où les recours sont traités). Est requise, pour cela, une administration compétente et formatée pour bien évaluer.

3/ Le deuxième des deux temps pour accomplir consiste à produire un PROJET CONSTRUCTIBLE (projet pour lequel tout est dessiné, tout est décrit avec précision. C'est à cette étape (et seulement à cette étape) que les entreprises entrent en jeu, pour valider, techniquement et économiquement, la proposition de l'architecte.

4/ Le quatrième temps se concentre exclusivement à construire et réceptionner les ouvrages, conformément au Permis de construire, accordé à la suite des deux temps d'instruction.

**Quels seraient les réponses aux mêmes questions concernant le patrimoine existant au-delà des objectifs de réhabilitation thermique ?**

1/ Pour les logements appartenant au patrimoine existant, la réponse est simple : faire un logement à partir de deux logements existants en réunissant leurs surfaces respectives. À noter que la perte de surface (même minimum) provoquée par l'ajout d'une isolation thermique réalisée par l'intérieur (quand elle n'est pas possible par l'extérieur) est pénalisante pour des logements présentant déjà une petite taille.



2/ Une proposition inédite permettrait de contourner la tentation d'inscrire la nouvelle politique du Logement dans celle de la réhabilitation thermique. Cette proposition consiste à acter que la crise du coronavirus aura démontré que le télétravail pouvait remplacer le travail in situ (le bureau), et que, par voie de conséquence, le besoin en m<sup>2</sup> concentrés devient désormais moins important.

À titre d'exemple, Le quartier de La Defense n'aura été occupé qu'à 2% de sa surface disponible pendant le confinement. Ce qui tend à démontrer que, dans les années à venir, on pourrait assister à la transformation de, par exemple, 50% de sa surface actuelle pour la convertir en surface de logements (user d'un droit de préemption ou plus simplement d'obligation de rééquilibrage)

L'intérêt d'une telle solution, c'est d'augmenter sans effort la surface et la hauteur des appartements nouvellement créés, du fait d'une transformation des lieux favorable à une reconversion positive (surface réalisée et disponible).

## **2/ STRATEGIE TERRITORIALE ET POLITIQUES URBAINES**

Les politiques sociales sont réparties entre de nombreux acteurs : l'Etat fixe les règles (code de l'urbanisme, code de l'habitat et de la construction) et définit les conditions de financement (agrément, règles fiscales, prêts), la sécurité sociale gère la solvabilité des ménages (APL, aides sociales).

Les collectivités définissent les financements sociaux (départements) et mettent en œuvre les règles de planification (PLU et PLH pour les communes ou groupements, SCOT pour l'intercommunal, schémas d'aménagement et organisation des transports pour les régions.

Les outils d'aménagement (établissements publics ou sociétés d'économie mixte) dépendent également des collectivités sauf dans le cas des opérations d'intérêt national ou des projets d'intérêt général.

Les bailleurs sociaux et les aménageurs définissent en général eux-mêmes leurs règles de qualité. Il en est de même le plus souvent des acteurs de la promotion ou de la construction privée qui interviennent sur le logement social. Comment et sous quelle autorité organiser les stratégies de territoires, d'urbanisme et d'habitat pertinentes ?

**On crée UNE GOUVERNANCE NATIONALE ET 18 GOUVERNANCES TERRITORIALES (13 régions métropolitaines et 5 régions outre-mer)**

On crée une gouvernance au niveau de l'État (forme centralisée et ordinatrice) et une gouvernance dans chaque région (forme décentralisée et opérationnelle).

Cette dernière est organisée autour d'un(e) élu(e), d'un(e) inspecteur(e) général de l'administration, d'un maître d'ouvrage, d'un(e) architecte, d'un constructeur, d'un homme (ou d'une femme) de l'art.

Elle est placée sous l'autorité du Président de la Région.

#### On crée des CHARTES DE CAPITALISATION ET D'APPLICATIONS DES SAVOIRS

La gouvernance (désignée au suffrage universel régional) travaille aux (CCASA) chartes de capitalisation et d'applications des savoirs (histoire, art, sciences, urbanisme, architecture, finance, infrastructures, construction, environnement, énergie, réseaux, climat, mobilités) qui sont ciblées territoire par territoire.

L'objectif est d'abord de construire moins, mais mieux, puis de planifier le développement des terrains à bâtir suivant des milieux climatiques précis et des dispositions écologiques considérées à partir d'un objectif bilan-carbone positif.

#### ON LES APPLIQUE

C'est la gouvernance territoriale qui fixe les règles d'aménagement et de construction pour toutes les opérations de logements envisagées dans sa région et étendues au paysage comme aux transports qui les encadrent. C'est elle qui définit les ressources énergétiques à déployer et qui définit la vision culturelle de son architecture (vision régionaliste s'abstenir)

Cette gouvernance prendrait pour modèle, le recul d'analyses du comité consultatif national d'éthique pour les sciences de la vie et de la santé (CCNE), créé en 1983, par François Mitterrand et qui s'autorise à réfléchir ou agir sur les évolutions pouvant, directement ou indirectement, porter atteinte à la santé mentale ou physique d'un individu. Or la loi de la bioéthique a un rendez-vous législatif tous les 7 ans (bientôt tous les 5 ans). Ce rendez-vous régulier favorise la construction d'un dialogue inédit entre des personnalités politiques, des experts et des citoyens. Sur ce modèle, il serait donc possible de reconsidérer l'intérêt de notre environnement national, territorial, urbain et construit, qu'il appartiendrait à chacun de défendre ponctuellement pour une cohérence globale dont chacun serait actionnaire.

La territorialité se mue en agissement responsable. Elle permet une concurrence vigoureuse entre différentes politiques territoriales. Le cadre des actions est national (image d'une France cohérente) et les applications qui s'en suivent sont régionales (image de la diversité française)

L'acte de construire devient responsable. C'est un assemblage de savoirs (historiques, climatiques, économiques, culturels, sociologiques, topographiques), qui sont convertis en applications chargées d'analyses fondamentales et ciblées. Ce que ne peut atteindre un acte pur de composition urbaine, du type générique ou de pensée internationale, détaché de la réalité du terrain.

On évite ainsi l'épandage de bâtiments modélisés et de pavillons fabriqués en série dans des régions mal préparées au développement urbain ou industriel de leurs

territoires (ce sont 82 000 m<sup>2</sup> de terres agricoles ou végétales qui disparaissent chaque année, en France, sans aucune plus-value).

Enfin, c'est la gouvernance nationale qui fixe les rubriques du cadre national dans lequel s'inscrivent les différentes politiques d'aménagement et de construction des 13 régions. On y trouve un travail sur la synthèse des politiques, sur l'analyse de leurs bilans (architecture, mobilité, numérique, carbone, énergie) et des résultats les plus représentatifs du point de vue des objectifs généraux (construction, transports, architecture, écologie, paysage, patrimoine et atmosphère).

**Pour répondre aux disparités territoriales, quels seraient les invariants et les spécificités structurant la qualité de l'habitat et d'abord celle des logements sociaux ?**

Il s'agit de prescrire, sans aller jusqu'à la définition d'une architecture, une ossature de type « universelle » permettant de réaliser à la suite tous les compléments nécessaires à la fabrication de logements conçus spécifiquement pour une région. Un système poteaux-dalles, avec une hauteur sous plafond de 280 cm (moyen) et développé sans aucun mur transversal est recommandé. Une configuration constructive permettant un regroupement de 3 logements maximum au palier est également recommandé (faciliter les traversants et réduire les conflits de proximité).

Des espaces d'entrepôts (caves ou celliers) sont également recommandés en sous-sol (libérer l'espace du logement qu'on vient juste d'augmenter) comme invariants (utiliser les infrastructures incontournables soit à cause des fondations soit à cause des places de parkings libérées)

**Quels seraient selon vous la bonne échelle et les acteurs privilégiés ?**

Du point de vue économique, la bonne échelle de construction sur un site est de 200 logements, quand c'est possible.

Du point de vue social, la bonne échelle de regroupement est de 50 logements au maximum, quand c'est possible.

Les acteurs privilégiés : les Entreprises de taille moyenne exclusivement (coûts sensés et raisonnables, frais généraux réduits).

**Quel serait l'outil, réglementaire ou conventionnel le plus approprié ?**

Une loi, un décret, une réglementation (?) fixant l'obligation pour tout développeur de démontrer la « destination indéterminée de sa structure technique et fonctionnelle ». Destination autorisée par le premier temps (des deux temps pour accomplir) de la nouvelle procédure du Permis de construire.

**S'agissant du foncier, quels leviers activer ou créer pour en garantir l'accès à un coût raisonnable permettant d'avoir plus de marge de manœuvre en faveur de la qualité**

**(outils juridiques, financiers ou fiscaux, outils d'intervention comme les agences foncières, outils de marché) ?**

Faire entrer le propriétaire foncier dans le tour de table (voir opération Poste-Immo/ COGEDIM, rue Campagne Première à Paris/2020).

**Quels dispositifs peut-on promouvoir ou imaginer pour faciliter, selon les territoires, l'accès au foncier stratégique pour la MOA Publique ?**

User d'un droit de préemption.

**S'agissant des politiques urbaines, comment mieux articuler urbanisme et logement dans les territoires ?**

En essayant de créer désormais (nouveau gouvernement) un lien étroit entre deux tutelles : celle de la VILLE placée sous l'autorité du Ministère de la cohésion des territoires et celle du LOGEMENT qui s'inscrit désormais dans les prérogatives du Ministère de la transition écologique et solidaire.

**Entre les orientations nationales et la planification locale, faut-il encourager une régionalisation des politiques de l'habitat dans le cadre des schémas régionaux d'aménagement ?**

Oui, mais sans perdre de vue que c'est l'État qui doit fixer les règles du développement général et de l'amélioration du Logement, bien qu'il doive les inscrire dans le cadre de schémas régionaux.

**Quel enseignement peut-on tirer à cet égard des expériences ultra-marines ou Corses ?**

Je ne sais pas, ces départements fonctionnant sur la base de dispositifs trop spécifiques pour être généralisables ou servir d'exemples.

**Faut-il faire évoluer les documents d'urbanisme ou de programmation de l'habitat au regard de votre expérience propre pour intégrer une définition de la qualité ?**

Non, ce qui transforme un projet mal programmé (ou peu défini) en projet de qualité, c'est l'engagement de l'architecte qui, par son talent, son expérience ou son opiniâtreté, sait profiter des insuffisances de cap et des réglementations abscones pour les transformer en avantages pour le projet.

Ce qui veut dire qu'en amont les données d'urbanisme doivent devenir plus libres et plus à l'écoute de propositions inventives. (Libérer les gabarits, en finir avec le h=L, détricoter le trop-plein de règles, encadrer les hybridations non contrôlées, augmenter les surfaces des espaces libres de proximité).

**Comment mieux intégrer l'architecture à tous les stades de la programmation jusqu'à l'acte de construire ?**

S'agissant des méthodes et procédures, l'usage de la VEFA devient récurrent notamment à raison de la difficulté pour la MOA sociale à accéder au foncier

1/ Faire entrer dans les structures de maîtrise d'ouvrage (publiques et privées) des architectes participant à l'élaboration des programmes et des études de définition préalables.

2/ Supprimer la VEFA, telle qu'elle est développée aujourd'hui et trouver une forme plus adaptée (plus contrôlée) afin qu'une telle délégation de responsabilité soit, pour le moins, responsable.

3/ Changer radicalement l'accès au foncier (voir paragraphes précédents page 6)

**Dans quels domaines vous parait-il pertinent d'encourager, de freiner ou d'encadrer ce mouvement ?**

Freiner une disposition qui s'est pervertie à l'usage. On ne sait plus ce qu'on achète aujourd'hui « en dehors d'un vague programme fixant un objectif abstrait dont le résultat ressemblerait à du logement ».

**De même comment encourager la production qualitative de logement social dans les opérations programmées et faut-il généraliser des procédures de programmation hors opération planifiée ?**

En facilitant l'accès à ces programmes aux très bons architectes et pas au petit cousin du maire de la commune ou du Président de la communauté de communes.

### 3/ LES ACTEURS

**S'agissant de la MOA, comment valoriser les missions d'intérêt général sur toute la chaîne de production (ou de la réhabilitation) de l'habitat depuis la programmation jusqu'à l'exploitation du bâti ?**

En suivant un processus qu'on remet d'urgence « dans le bon ordre » et où chacun des acteurs reste dans son couloir. Les maîtres d'ouvrage à l'initiative et au contrôle, les concepteurs à la conception, les développeurs au développement, les entrepreneurs à la construction. Chacune des missions concourant à la réalisation d'une opération de construction ou de réhabilitation de logements serait alors valorisée par sa pleine et exclusive compétence.

**Et s'agissant de la MOE, comment définir les avantages et les obstacles liés aux pratiques actuelles au regard des évolutions de l'habitat (réversibilité et adaptabilité des logements, télétravail à domicile, développement des services) ?**

L'objectif fatal : raccourcir les délais de conception et de fabrication des opérations pour rendre la politique du Logement plus efficace, tout en contrôlant son mode de

développement (attribution des marchés de promotion et de travaux) et de distribution des missions suivant les compétences de chaque acteur.

Pour cela :

**a/ Les avantages : construire du Logement n'est pas si difficile que cela. De nombreux exemples, a travers, le temps et le monde, montrent à peu près comment faire à qui ne sait pas faire, à priori. Ce qui permet de gagner du temps. La répétitivité des pièces du puzzle (les appartements en série) est également un facteur pour gagner du temps, pour qui sait s'en servir.**

**b/ Les obstacles : les effets de mode liés à des événements ponctuels (comme le coronavirus, le handicap comme invitation à voter utile ) dont les applications se transforment en règles génériques.**

**REVERSIBILITE,  
ADAPTABILITE  
et FLEXIBILITE, doivent entrer désormais, mais aussi définitivement, dans l'ADN du Logement**

**Quelle place faut-il envisager pour les marchés globaux, les processus de conception-réalisation, les marchés globaux de performance, CREM ou marché de partenariat ?**

Toutes ces formules sont contraires à la qualité recherchée, par cette commission pour l'amélioration du Logement (l'expérience de terrain le montre tous les jours).

Les marchés globaux sont à proscrire.

Les conception-réalisations sont à recaler dans le processus de développement du projet (entrée de l'Entreprise en fin d'acte 2 du nouveau Permis de construire).

Les marchés globaux de performance sont à supprimer.

Les partenariats sont à requalifier mais restent possibles.

**De même, faut-il et comment orienter vers des impératifs de qualité les appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt dès lors qu'une programmation de logements sociaux est souhaitée ou prévue ?**

En ne les ouvrant qu'à des professions n'ayant aucun intérêt économique ou stratégique dans l'affaire. Les dissocier des propositions financières qui faussent les réponses et ne répondent pas à la question de la qualité recherchée ici.

**Sans revenir sur les contraintes juridiques antérieures, comment faut-il choisir sa maîtrise d'œuvre et quelle est l'évolution réglementaire ou conventionnelle qui vous paraît pertinente ? (Quelle procédure adaptée au-dessus ou au-dessous des seuils, quelle place pour les concours de maîtrise d'œuvre, quelles formes de consultation globale ou allotie intégrant le rôle des architectes, BET et économistes)**

### 1/ Si concours supprimé :

On considère que la pression mise par les maîtres d'ouvrage pour supprimer les concours (voir loi ELAN) est applicable et acceptée (prétexte évoqué : trop de temps perdu), il faut alors, et de toute urgence, renforcer l'autorité des instances de contrôle pour éviter que ne sortent des projets indigestes, dessinés par de mauvais architectes et contrôlés par des bilans financiers toujours plus exigeants.

### 2/ Si concours souhaité ou imposé :

On considère que le sujet nécessite un concours. On fait alors appel à un concours d'idées restreint et allégé interrogeant seulement et uniquement des architectes (pas de BET, pas d'économiste et surtout pas d'Entreprises, dont les qualités premières sont de fausser les résultats). L'équipe devant se constituer, par la suite, sur la base du projet retenu, avec son architecte et sous contrôle du commanditaire.

### **S'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, quelles missions doit-il définir précisément ?**

La mission complète.

### **Comment prendre en compte la nécessaire progressivité des études de conception (esquisse, avant-projet, projet). Quelles missions retenir par rapport à la direction de l'exécution du marché de travaux ?**

C'est très simple :

On confie une mission classique complète de maîtrise d'œuvre à l'architecte en lui demandant de partager nécessairement la mission exécution des travaux avec un maître d'œuvre d'exécution de son choix, compétent et expérimenté. La liste des missions études doit faire apparaître la mission Permis de construire et ses deux temps (projet éligible et projet à construire)

### **À qui confier les études d'exécution (maîtrise d'œuvre, entreprises, complémentarité des deux familles d'acteurs)**

Les études d'exécution doivent rester chez les entrepreneurs concernés par leurs propres lots. Les architectes se voient confiés obligatoirement une mission de synthèse sur l'ensemble des corps d'état et une mission de vérification des plans d'exécution, mission qu'il sous-traite à leurs ingénieurs correspondants.

### **Quelle-doit être enfin la place de l'innovation ?**

Le logement a toujours été le terrain d'innovations permettant de faire évoluer les modes d'habiter.

Favoriser l'innovation ne peut être sérieusement envisagé que si le logement social s'y remet et montre l'exemple. Innover à un coût (temps de recherches, études, résultats, bilans, mise en œuvre, délais) qui ne peut, en aucune manière, être couvert par une

maitrise d'ouvrage privée qui ne pourra valoriser ses ventes à hauteur des couts engagés (question de culture).

### **Et pourquoi le ferait-elle ?**

INNOVER, c'est surtout s'engager sur des solutions inédites d'intérêt général, dont la portée doit être généralisable. Seul un dispositif de « prime à l'innovation » peut être envisagé. Seul le cadre public (PUCA, CDC, Plan Recherche) peut l'accueillir.

**D'une manière générale, qui doit être garant (et à quel niveau de responsabilité publique) de la qualité du logement social et quelle doit être la place donnée aux différentes parties prenantes du processus de construction, de réhabilitation puis d'exploitation et de gestion, à commencer par les habitants eux-mêmes ?**

En conclusion et de manière générale :

1/ Ce sont les gouvernances régionales qui doivent se porter garantes de la qualité du logement social (comme du logement privé). La qualité à apporter au Logement, dont parle ce questionnaire, doit être celle du logement proprement dit, mais aussi celle qui fait de la France « un pays beau à traverser ».

2/ Les outils qui doivent être développés sont ceux d'une procédure de Permis de construire réformée, visant à mieux exposer (détailler davantage) la forme, les matériaux et les assemblages proposés, mais aussi la capacité des immeubles à être reconvertis en cas de changement de destination (moins consommer, moins détruire, récupérer). Le confort des appartements ne sera plus donné par l'intermédiaire un plan cloisonné, mais par ce qu'on appellera « une parcelle d'étage » (plan libre et volumétrie sans partitions)

3/ Les architectes doivent être rendus seuls responsables de la qualité requise (définition : la plus grande surface possible avec la plus grande fenêtre possible) et les Entreprises, évidemment nécessaires à la réalisation des ouvrages apportent leur savoir en fin de phase 2 de la procédure du Permis de construire (projet à construire). Pas avant.

4/ Les conceptions-réalisations, dans leur forme actuelle, sont abandonnées. Elles sont contraires aux objectifs recherchés. Les VEFA sont corrigées si elles ne peuvent être supprimées.



**Ingrid Taillandier**

Architecte, chef de l'agence ITAR Architectures, enseignante titulaire à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles

## Contribution au groupe de travail pour la qualité dans le logement social

### CONSTRUIRE ENSEMBLE POUR LE PATRIMOINE DE DEMAIN...

### CONSTRUIRE COLLECTIVEMENT POUR LES SIECLES À VENIR...

#### FONCIER et BUDGET

##### *Constat :*

Il faut mieux maîtriser en amont le coût d'acquisition du foncier pour que la qualité architecturale ne soit pas une variable d'ajustement dans l'équilibre budgétaire de l'opération.

La surenchère sur le prix du foncier déséquilibre la répartition du budget de l'opération au détriment des coûts de construction, c'est-à-dire au final au détriment des surfaces des logements et des matériaux employés. En particulier pour des terrains vendus à des promoteurs, où l'on construit à la fois de l'accession et du social et où la VEFA est de mise. Le budget travaux d'une opération est systématiquement minimisé. On ne peut plus construire un bâtiment de qualité à 1300 euros par m<sup>2</sup>.

##### *Proposition :*

- L'État, les collectivités, les régions doivent fixer les prix de leur foncier sans surenchère possible par les promoteurs sur des terrains où l'on construit du social.
- Trouver du foncier « gratuit » pour les bailleurs en proposant une grande campagne de faisabilité afin de connaître les potentiels des fonciers des bailleurs pour densifier des parcelles des années 60 et 70 en zones tendues mais aussi pour mieux intégrer ces parcelles et le bâti avec leur contexte, avec le tissu urbain existant en proposant par exemple des alignements sur rue et en maîtrisant la dimension et l'appropriation des espaces libres.
- Généraliser la possibilité pour les bailleurs de faire de l'accession et du locatif social sur un même terrain. Renforcer la formation des bailleurs à la programmation et à la maîtrise d'ouvrage d'exécution.

#### CONCOURS

##### *Constat :*

La qualité, la stimulation et la concertation avec les acteurs d'un projet complexe qui ressort du concours en fait un outil précieux. On ne peut construire le patrimoine de demain qu'avec des offres moins-disantes C'est une dérive évidente. Le concours n'est

pas une perte de temps ou une rente pour les architectes mais bien une procédure d'achat publique qui permet la transparence et la concertation locale. Le concours apporte une réflexion d'intégration urbaine poussée ainsi qu'une mise en valeur des qualités d'habitat des projets. C'est un temps de dialogue fort entre tous les acteurs qui est essentiel avant un dépôt de permis de construire (avec municipalité, aménageurs, ABF, MOA, etc.) et qui offre en général un consensus utile pour la suite.

La plupart des bailleurs en IDF ne s'y trompent pas et continuent à les organiser. C'est une France à deux visages qui risque de se profiler avec des bailleurs moins enclins au concours dans des zones qui au contraire en ont besoin pour améliorer la qualité des constructions. Par ailleurs, les concours type simple esquisse sont devenus des usines à gaz avec de multiples demandes de la MOA qui alourdissent inutilement le rendu et le délai de l'étude. (maquettes, simulations thermodynamiques, plans meublés et côtés au 1/100, BIM, calcul des surfaces par pièce, calcul des frais de maintenance, comparaison de divers modes de chauffage...).

*Proposition :*

- Alléger les candidatures et les dématérialiser totalement – standardiser les candidatures, simplifier la procédure par un portail national et faire gagner à tous un temps précieux.
- Alléger les concours (pas de perspectives) et concentrer l'analyse des projets sur leurs qualités d'habitat : principes d'intégration dans le contexte, l'implantation des cages d'escalier, des accès, des cheminements, les qualités d'agencement des logements par rapport à leurs orientations ou à leur nombre par palier, les idées et principes de façades.
- Favoriser la fabrique du projet en commun Ateliers ou concours à 2 étapes.

## **CHANTIER**

*Constat :*

Le chantier est devenu le lieu des conflits permanents, architectes et BET sont parfois moins armés que les entreprises à ce jeu de rapport de force. Les ouvriers sont peu qualifiés, les désordres augmentent, les DTU et réglementation ne sont pas respectés. Les délais de chantier s'éternisent et fragilisent économiquement la MOE. Par conséquent les bailleurs cherchent des MOE plus armés et plus techniques et les architectes se désintéressent progressivement du chantier et perdent des compétences essentielles pour pouvoir maîtriser les mises en œuvre et les budgets.

Le chantier est le moment où les entreprises proposent des solutions ou matériaux pouvant améliorer leurs marges, simplifier les mises en œuvre, mais aussi appauvrir le

projet. Or l'architecte et son équipe de BET sont les plus à mêmes pour tenir le cap de la qualité. S'ils ne sont pas missionnés pour le suivi de chantier, une MOE externe au projet ne va pas défendre des choix qui ont mis des mois à murir en étude et qui garantissent la pérennité de l'ouvrage. De plus la qualité d'un projet se juge aussi par ses détails de finition que l'architecte est souvent seul à défendre.

#### *Propositions :*

- Redonner tout son sens à l'équipe de maîtrise d'œuvre incluant architectes et BET sachant travailler ensemble à toutes les étapes des études et en chantier. Ne pas diviser l'équipe. En suivi de chantier BET et architecte peuvent faire preuve d'une véritable force commune face aux entreprises, pour la défense des intérêts du projet et de la MOA d'autant plus s'ils ont suivi le projet depuis le début.
- Proposer au minimum, lors d'un simple suivi de conformité architecturale, que cette mission soit poussée avec Visa du gros œuvre, visas des façades et parties communes, visas des détails architecturaux
- Inciter les écoles d'architecture à instaurer obligatoirement des heures d'enseignements en licence et master sur le chantier.
- Créer des formations pour la conduite des Chantiers (en HMO et en post master) en école d'architecture -et en école d'ingénieur. Des formations conjointes entre ingénieurs et architectes permettraient une plus grande fluidité à terme entre BET et architectes et pourrait aider à rassembler l'équipe de MOE vers un même objectif de qualité de la construction au cœur du chantier.
- Favoriser la préfabrication pour réduire les délais, pour réduire les nuisances et malfaçons.

## CHARTRE QUALITÉ POUR GARANTIR LE PATRIMOINE DE DEMAIN

### *Constat :*

La plupart des bailleurs possèdent des chartes qualité qui sont bien rédigées tout en étant parfois trop exhaustives et contradictoires. Cependant, les promoteurs prennent fréquemment des libertés face à ces chartes même si l'accord s'est fait avant le dépôt du permis de construire. Si l'accord ente bailleur et promoteur se fait après le dépôt du permis, le projet est trop engagé et le manque de qualités alors se fait sentir. Par essence, le promoteur ne restant pas propriétaire des bâtiments, la pérennité et la facilité d'entretien n'est pas sa priorité.

Les aménageurs peuvent dans certains sites imposer des qualités aux promoteurs, cependant l'expérience montre que leurs exigences sont tellement importantes et parfois trop éloignées de la réalité économique, qu'une fois le permis accordé, le projet est déshabillé et les grands principes au moment de l'appel d'offre sont abandonnés (ex : construction bois, préfabrication, matériaux pérennes, éclairage des parties communes, etc.). Trop d'exigences au final peuvent être préjudiciables à la qualité d'un bâtiment.

Les immeubles d'habitation sont comme des petites collectivités, nous avons, nous architectes, un rôle à jouer dans leur bon fonctionnement social en offrant qualité de vie, qualités spatiales, qualité de la construction.

*Proposition :*

- Imposer une charte qualité minimum applicable à tous dès que du logement social est prévu sur un terrain pour bailleurs et également promoteurs qui vendent en VEFA. Un document simple avec des degrés d'exigences gradués (obligatoire / recommandé) et la possibilité pour les bailleurs et les aménageurs de les amender et de les préciser en particulier suivant différents territoires.

(Charte en cours d'élaboration fait sur la base d'une charte de EPA ORSA / Grand Paris Aménagement)

*Thème qualité 1 : Insertion dans le contexte urbain et social*

- Densité raisonnée, attention particulière aux macro-lots
- Communication auprès des habitants
- Actions d'insertion

*Thème qualité 2 : Usages et usagers*

Replacer l'usage et l'utilisateur au cœur des réflexions.

- Le travail sur les espaces communs partagés, les circulations généreuses et éclairées naturellement, sur la maîtrise des seuils entre espace public et espace privé sont autant d'occasion de générer du lien social et des espaces de sociabilité moins anxiogènes.

- Comme le confinement a pu le prouver, la relation à l'extérieur est elle aussi primordiale : offrir un extérieur privatif pour chacun ou semi privatif commun comme des cours, toitures terrasses aménagées, jardins. Les balcons ou terrasses privatifs font appel à l'imaginaire de la maison individuelle et font rêver. À défaut de balcon pour chacun, prévoir un espace extérieur collectif appropriable.

- Offrir des logements double orientés pour bénéficier de plus de lumière dans la journée et bénéficier d'une ventilation naturelle utile pour le confort d'été, d'autant plus avec le réchauffement climatique prévu.

- Imposer des surfaces minimums

- Prévoir une acoustique, au sein du logement, supérieure aux normes actuelles

*Thème qualité 3 : Pérennité et qualités environnementales du bâti*

- Privilégier les Matériaux bio sourcés et les matériaux pérennes
- Favoriser les filières courtes d'approvisionnement –

- Mettre en place des dispositifs favorisant la réduction des charges (consommation d'énergie, d'eau)
- Réduction des nuisances pendant le chantier
- Imposer la perméabilité des sols et offrir des espaces végétalisés pour garantir la biodiversité

## CONCEPTION-REALISATION

Éviter la conception-réalisation pour des projets neufs. Les résultats sont très décevants et le temps du projet, de la conception, n'est pas celui de l'entreprise. A minima, imposer l'architecte mandataire pendant les études puis inverser en chantier pour que l'entreprise devienne mandataire.

## CONCLUSION

Ceci implique de la part des 3 ministères beaucoup de transversalité et des objectifs communs :

### *Ministère de la culture :*

- . Renforcer la formation chantier des étudiants en architecture et les formations communes avec les ingénieurs en bâtiment (ministère du travail peut participer financièrement aux formations des architectes salariés)
- . Communiquer plus sur la qualité architecturale auprès du grand public et auprès des collectivités via les CAUE

### *Ministère de la cohésion du territoire et du logement :*

- . Renforcer les missions de la MIQCP auprès des élus, des préfets, des instances décisionnaires
- . Imposer aux bailleurs et aux promoteurs vendant en VEFA des logements sociaux, la signature d'une charte qualité au moment du dépôt du permis de construire.
- . Déterminer les zones tendues et détendues avec soin pour fixer le prix du foncier et imposer une certaine densité ou non
- . Inciter les bailleurs à pratiquer la maîtrise d'ouvrage d'exécution pour réduire la part de VEFA.

### *Ministère de la transition écologique :*

- . Actualiser et tenir à disposition des données sur les entreprises proposant des matériaux bio sourcés locaux et de réemploi par région pour favoriser la filière courte. Favoriser leur développement.

- . Favoriser la préfabrication
- . Assujettir toutes subventions à des matériaux européens, voir français
- . Imposer la pérennité comme gage de qualité du patrimoine de demain au moment des permis de construire
- . Imposer la perméabilité des sols et des espaces végétalisés pour garantir la biodiversité dans **tous** les PLU





# Bibliographie

## Rapports

- Cour des Comptes, Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés, 2017, 221 p.
- Rapport au ministre de la Culture par Marie-Christine Labourdette, Présidente de la Cité de l'architecture et du patrimoine, « Les valeurs de l'architecture », 2019
- Rapport au ministre de la Culture par Roland Peylet, Président de la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, « Les architectes dans la production du logement », 2019

## Ouvrages

- Gaston Bachelard, La poétique de l'espace, Presses universitaires de France (PUF), 1957, 241 p.
- Monique Eleb et Thierry Mandoul, Penser l'habité. Le logement en questions (PAN 14), Editions Mardaga, 1988, 183 p.
- Architecture et Maîtres d'Ouvrage, Un nouvel environnement pour l'Architecture de l'Habitat, Editions PC, 2009
- Monique Eleb et Philippe Simon, Entre confort, désirs et normes. Le logement contemporain (1995-2010), Editions Mardaga, 2013, 300 p.
- Les conditions de logement en France, Insee, 2017, 223 p.
- Monique Eleb et Sabri Bendimérad, Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter, Editions Mardaga, 2018, 395 p.
- Patrick Rubin, Transformation des situations construites, Edition Canal, 2020
- Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, L'état du mal logement en France 2020 : 25<sup>ième</sup> rapport annuel, 2020, 385 p.
- Ingrid Dequin, Prévenir les risques de discriminations dans l'accès au logement : comprendre pour mieux agir, Institut régional de la Ville (IREV), 2020, 42 p.
- Sarah Duhautois, Baromètre Qualitel-Ipsos 2020 – Logement : à la conquête de l'espace, Ipsos, 2020
- USH, Etude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter, l'USH une fabrique de la ville, 2020, 170 p.

## Ressources

- Enquête logement INSEE, 2020
- Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile de France par les CAUE de l'Ile de France
- Architecture et Maîtres d'Ouvrage (AMO) & étude Cheuvreux, Quels logements pour demain ? — Vidéoconférence du 16 juillet 2020
- François Leclercq, Jacques Lucan et Odile Seyer, Logements plus grands, Conférence du 10 juin 2020  
<https://www.youtube.com/watch?v=qCuVXOuYcFI>
- PUCA, Recherches et expérimentations sur le logement  
<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/logement-r4.html>

## Textes officiels

- Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000522423/2020-11-25/>
- Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000693683/2019-02-01/>
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310/?isSuggest=true>
- Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000353814>
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000207538>
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005632175/2020-11-25/>
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLE)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000020438861/?isSuggest=true>
- *Loi n° 2012-387* du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (dite « loi Warsmann »)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000025553296/>
- *Loi n° 2014-366* du 24 mars 2014 pour l'accès au *logement* et un urbanisme rénové (ALUR)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256>
- *Loi n° 2016-925* du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032854341/>
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478/>
- *Ordonnance n° 2018-1074* du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037695219/>



