



La production du logement ordinaire aujourd'hui, quelles qualités ?



Actes du séminaire du 23 novembre 2019



La production du logement ordinaire aujourd'hui, quelles qualités ?

Actes du séminaire du 23 novembre 2019

Image de couverture : Prix Mies van der Rohe 2019, Réhabilitation de 530 logements à Bordeaux, Lacaton et Vassal.

L'Académie d'Architecture

En 1671, des architectes, soucieux d'organiser leur profession et l'enseignement de l'architecture, créèrent la Société Centrale des Architectes. Après la rédaction en 1895 du premier code des devoirs professionnels (le code Guadet) et la création de l'Ordre des architectes en 1940, la SCA considérant sa mission accomplie décidait de continuer son action pour la valorisation de l'Architecture. La Société Centrale devient ainsi en 1953 l'Académie d'Architecture, association reconnue d'utilité publique. Aujourd'hui, un espace de réflexion pour le rayonnement de l'architecture.

Institution à caractère culturel, l'Académie d'Architecture a pour mission de promouvoir la qualité des constructions par des actions de valorisation des différents acteurs de la production architecturale, de l'enseignement, de la recherche, et de la diffusion de la culture architecturale.

À ce titre, elle organise régulièrement des conférences, des débats, des séminaires et des colloques sur ces sujets. Elle décerne chaque année une trentaine de Prix et Récompenses aux acteurs de l'architecture et du bâtiment, sans oublier les étudiants et les jeunes architectes, ainsi qu'un prix du Livre et un prix de la Recherche distinguant la meilleure thèse en architecture. Lieu de mémoire elle détient la plus importante collection privée de dessins et d'archives des XIXe et XXe siècles, dont une partie est déposée à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, et l'une des principales bibliothèques anciennes d'ouvrages rares d'architecture. Ces Trésors ont fait l'objet en 2017 d'un Classement en tant qu'archives historiques.

Ses membres

L'Académie d'Architecture est forte en 2020 de quelque 350 membres qui sont répartis en plusieurs collèges, suivant leurs professions et leurs statuts :

- Un collège de 170 membres titulaires, architectes inscrits à l'Ordre des architectes,
- Un collège de 66 membres associés, personnalités françaises et étrangères qui contribuent par leurs œuvres, par leur rayonnement ou leur action à la promotion des valeurs architecturales,
- Un collège de 26 membres correspondants : architectes français ou étrangers justifiant d'au moins 7 ans d'activité et constituant des relais de l'action de l'Académie sur l'ensemble du territoire,
- Un collège de 56 membres étrangers, architectes étrangers de valeur et de « réputation internationales »,
- Un collège de 31 membres honoraires : anciens membres admis à la dignité de « membre honoraire »,
- Des membres bienfaiteurs, personnalités ou personnes morales « qui participent au rayonnement et au développement de l'Académie par l'apport de leur contribution et par leur soutien aux actions ».

Tous sont animés de la même passion, celle de l'architecture, qui se nourrit de cette discipline exceptionnelle, à la fois Art et Science. L'Académie d'Architecture est donc avant tout forte de la qualité de ses membres, réseau de personnalités françaises et internationales, œuvrant pour le rayonnement de l'architecture.

L'Académie d'Architecture, ambassadrice de la culture architecturale est située place des Vosges dans l'Hôtel de Chaulnes.



« Les images de réalisations présentées dans les textes qui suivent, sont des extraits du diaporama diffusé en séance lors du séminaire ».

Sommaire

Préface , <i>Bertrand Lemoine, président de l'Académie d'architecture</i>	1
Accueil , <i>Martin Robain, ancien président de l'Académie d'Architecture</i>	2
Introduction , <i>Roland Peylet, président de la MIQCP</i>	3
Présentation du programme , <i>Florence Contenay, inspectrice générale de l'équipement honoraire, membre associé de l'Académie d'Architecture</i>	6
Table ronde n°1 : <i>Politique de la ville et logements : ou construire... ou rénover ?</i>	15
<i>Intervenants</i> : <i>Isabelle Regnier, Bernard Haumont, Clara Delmond, Marc Verdier, Cécile Bélard du Plantys, Yves-Laurent Sapoval.</i>	
Débats avec la salle	32
Table ronde n°2 : <i>Construire plus, plus vite, moins cher, mieux : quelles qualités ?</i>	39
<i>Intervenants</i> : <i>Pascale Joffroy, Armand Nouvet, Pierre Paulot, François Taconet, Yankel Fijalkow, Cristina Conrad.</i>	
Débats avec la salle	53
Table ronde n°3 : <i>Quel cadre juridique, quels acteurs, quels leviers économiques : comment construire ?</i>	61
<i>Intervenants</i> : <i>Pablo Katz, Catherine Jacquot, François Bertière, Anne-Laure Jourdheuil, Bertrand Mathieu.</i>	
Débats avec la salle	79
Contribution	
<i>Pierre-René Lemas</i>	85
Clôture du séminaire : <i>Quels enseignements pour l'architecture, quelles positions de l'Académie d'architecture ?</i>	
<i>Martin Robain</i>	91
Annexes	
Le mal logement , <i>Bernard Haumont</i>	96
Les principaux enseignements des tables rondes de 2018	101
Liste des Intervenants (et leurs courtes biographies)	105
Glossaire	111
Remerciements	113



Préface

Bertrand Lemoine

L'Académie d'Architecture s'est saisie en 2018-2019 du thème du logement à travers la mise en œuvre de trois séminaires successifs et d'un colloque final qui ont rassemblé une trentaine d'intervenants dans les multiples tables-rondes et donné lieu à moult débats. Ce n'était pas une première puisqu'un séminaire consacré au Logement social avait déjà été organisé en 2008. Mais l'ambition était cette fois de poser d'une manière large la problématique du logement en nombre et du logement « ordinaire ».

Dans sa contribution au Grand débat national en 2019, l'Académie avait, associée à d'autres institutions, également souligné à quel point la question de l'habitat était importante, en avançant dix-sept propositions pour contribuer à refonder une politique publique du logement et accroître l'efficacité de la dépense publique. De même, l'inquiétude exprimée par l'Académie sur le projet de loi ELAN en 2018 tournait beaucoup autour des questions de production des logements, qui représentent aujourd'hui environ les deux tiers des bâtiments construits chaque année.

Sans prétendre épuiser ce sujet particulièrement complexe, l'Académie entend ainsi se positionner comme un lieu de réflexion, de débats et de propositions sur un thème qui concerne à la fois les architectes mais aussi tous les Français. Le logement est en effet le principal poste de dépense et souvent la préoccupation majeure de nos concitoyens, dans le contexte d'une hausse continue des prix et de tensions territoriales et sociales. Les politiques du logement social et de soutien au logement ne suffisent pas à réguler l'accès à un logement décent pour tous. Les solutions souvent avancées par les politiques, les professionnels et les spécialistes en faveur d'un pourcentage de logement social obligatoire, de densification et de promotion du logement collectif ne répondent qu'en partie aux questions de la mixité sociale, de la consommation d'espace et du logement en nombre.

Il y a près de quatre millions de Français qui s'estiment mal logés, mais beaucoup d'autres sont sans domicile fixe, sans compter les quelques dizaines de milliers de sans-abri. La pression du marché apparaît irrésistible et la hausse des prix constatée dans les métropoles est encore plus insupportable en période de faible inflation et de stagnation du pouvoir d'achat. L'objectif demeure bien de répondre aux besoins de tous.

Les débats conduits au sein de l'Académie d'Architecture reflètent ainsi des positions diverses émanant d'une grande variété d'acteurs. Ils expriment nombre de réflexions et de propositions pertinentes, parfois contradictoires, qui témoignent de l'engagement fort de l'Académie dans les questions actuelles de société. Que soient ici remerciés toutes celles et ceux qui ont utilement contribué à cette action, qui se prolongera sans nul doute dans les mois et les années à venir.



Accueil

Martin Robain *

Bonjour à vous tous et bienvenue à l'Académie d'architecture pour participer à ce séminaire : « La production du logement ordinaire aujourd'hui. Quelles qualités ? » Il y a un peu plus d'un an, nous avons proposé de tenir un séminaire pour réfléchir ensemble sur le logement des plus démunis, des sans-papiers, des sans domicile fixe, puis cela a évolué vers le logement des mal-logés, et enfin, avec pertinence, et heureusement, aujourd'hui vers un thème plus large, celui du logement ordinaire, ce qui n'exclue pas les exclus.

Déjà, merci au comité d'organisation - Florence Contenay, Sylvie Clavel, Paul Quintrand - qui a magnifiquement préparé la plaquette que vous avez peut-être dans les mains, ou que vous pouvez récupérer sur la table derrière, Françoise Ged, Pascale Joffroy, Pablo Katz, Roland Peylet, Jean-Pierre Péneau, pour leur travail préparatoire. Merci à eux.

Ce séminaire sera, j'espère, suffisamment fécond et puissant pour dégager des pistes sur la production des logements, qui permettraient aussi, mais pas seulement, de repousser cette « France moche » et ce chaos qui s'étend sur notre territoire en dehors des villes privilégiées. Les banlieues pavillonnaires, la périphérie des villages et des petites villes, sortes de petites banlieues locales, sont devenues l'expression de la France moche avec des petites maisons éparpillées. Pourtant, le tissu architectural de nos campagnes est représentatif de notre culture. Il a autant de valeur que nos monuments historiques, églises et châteaux, identifiés et protégés grâce au travail des architectes des monuments historiques principalement, mais pas seulement.

Un livre essentiel *Architecture rurale et bourgeoise*, de Georges Doyon et Robert Hubrecht, montre et explique bien la richesse de ce patrimoine. Nous le connaissons tous, mal. Le décalage est flagrant, démolition ou abandon d'un côté, entretien et protection de l'autre. Notre Dame en est le paroxysme. Sans vouloir revenir à la Ré-

volution, les bâtiments du peuple sont bien abandonnés, eu égard à ceux de l'église et de la noblesse. Les Gilets jaunes pourraient avoir envie de saccager les bâtiments symboles de l'élite s'ils abandonnent la réalité et la mémoire de leur cadre de vie. Cela s'est déjà vu à toutes époques et dans tous les pays.

C'est pourquoi ce thème du logement est essentiel. Essentiel pour les habitants, essentiel pour notre cadre de vie construit. La manière dont nous le construirons sera déterminante. Le lien social viendra aussi de la manière dont nous aborderons la réalisation et la construction de ces logements. Il est grand temps d'agir, ce pourquoi il y a ce séminaire. Je suis impatient de vous entendre. Je passe la parole à Roland Peylet, président de la MIQCP, membre de notre Académie.

* Président de l'Académie d'architecture jusqu'au 19 décembre 2019



Introduction

Roland Peylet

Merci, Monsieur le Président. Bonjour à tous. Merci d'être venus. Le dire est une banalité, mais il n'est pas mauvais de le répéter : la question du logement est centrale dans notre société et la part qu'y prennent les architectes, essentielle. Dès lors, il ne faut pas s'étonner de l'émotion qu'a suscitée auprès de cette profession, l'adoption de la loi dite Élan l'année dernière, et de l'initiative qu'a prise l'Académie d'architecture d'organiser un séminaire, non sur cette loi en particulier, force est maintenant de l'appliquer, mais sur le sujet dans son ensemble, dans la continuité des tables rondes qu'elle avait organisées en mai, octobre et novembre 2018.

La note qui figure dans le dossier qui vous a été remis brosse le décor. Les problèmes sont posés. Les contradictions à résoudre sont nombreuses. Nous attendons de ce séminaire sinon des solutions, à tout le moins des pistes de travail.

Introduisant celui-ci, je voudrais rappeler à grands traits l'importance qu'a revêtue depuis plus d'un siècle l'action publique en matière de logement, et celle qu'elle continue de revêtir, même si ses formes changent à tous les niveaux de décision nationale et territoriale. Il ne faut pas oublier le territorial qui est très important désormais. C'est sur cette action qu'il s'agit en premier lieu de peser, sans oublier l'intérêt par ailleurs de sensibiliser aux bonnes pratiques les décideurs privés et publics de toute sorte, notamment les maîtres d'ouvrage sociaux, voire privés.

Le présent séminaire ne se veut pas l'unique lieu de production de réflexions. À cette fin, il sera utile d'ajouter les siennes avec celles conduites ailleurs, notamment récemment par la MIQCP, que j'évoquerai brièvement, et celles à venir, dont la conduite vient d'être confiée par les trois ministres principalement concernés au préfet Pierre-René Lemas, qui viendra cet après-midi à la fin de notre séminaire.

Il est clair pour tous que le logement occupe une place primordiale dans la vie quotidienne de l'ensemble des citoyens, dans l'économie et dans l'activité des architectes. Il représente le premier poste de consommation des ménages pour près de 30 % de leur budget et plus de 20 % de leur revenu disponible brut. La production de logements représente corrélativement un

secteur majeur de l'économie française, qui pèse pour environ 11 % dans le produit intérieur brut. Il compte également parmi les principaux leviers d'intervention des pouvoirs publics, à commencer par l'État, qui y consacre chaque année de l'ordre de 40 milliards d'euros, montant qui oscille entre 1,6 et 2 % de ce même produit.

Plus de la moitié des ouvrages confiés aux architectes concerne le logement selon les chiffres de la MAF (Mutuelle des Architectes Français), de l'ordre de 45 % en montants de travaux. Le logement est ainsi le premier marché de maîtrise d'œuvre. La profession couvre symétriquement près du tiers du marché total du logement en montants de travaux, ce qui est à la fois beaucoup et peu, encore trop peu de maisons individuelles étant construites par des architectes, même si la moitié des agences sont présentes sur ce marché. Seulement entre 4 et 5 % des maisons construites chaque année le sont en mission complète de maîtrise d'œuvre par les architectes, plus de la moitié des travaux étant toutefois réalisée en mission partielle. La part de la rénovation ne représente encore que moins du quart des travaux déclarés. Ces chiffres donnent la mesure tant des enjeux que des marges de progrès à réaliser.

Depuis plus d'un siècle maintenant sont conduites des politiques publiques de l'habitat. Pour autant, le logement n'a pas été d'emblée une affaire publique. Il faut s'en souvenir, le logement social en particulier, qui est né lors de la révolution industrielle du XIXe siècle, est né d'abord de l'initiative de grandes entreprises, même s'il va devenir assez vite un domaine d'intervention de l'État. C'est principalement en premier lieu l'initiative privée au cours de la seconde moitié du XIXe qui met en place les bases du système qui fonderont plus tard le logement social. C'est ainsi que naissent les premières habitations à bon marché, les fameuses HBM, et que se crée en juin 1889 la Société française d'habitations à bon marché avant la loi Siegfried qui pose les premiers jalons en 1894 d'une première véritable politique publique du logement avec des aides financières, des exonérations fiscales, des possibilités d'appel aux fonds de la Caisse des Dépôts. Les offices publics apparaîtront plus tard

avec la loi Bonnevey de 1912 et les HBM deviendront HLM en 1950, alors que démarre une période de politique centrale de production massive et rapide que l'appel de janvier 1954 de l'Abbé Pierre influencera en direction des plus pauvres. On sait combien cette politique fut décriée par la suite, peut-être un peu injustement à certains égards, pour ses tentatives malheureuses d'industrialisation, la concentration territoriale de ses impacts et son caractère trop exclusivement quantitatif, que la création du Plan construction en 1971 cherchera cependant à corriger, création qui apparaît comme une des premières manifestations – il y en a eu bien d'autres – d'un basculement d'une problématique marquée par la pénurie vers un souci de qualité architecturale et urbaine.

Il est un jalon essentiel dans l'histoire de la politique publique du logement, qui marque un tournant, qui est la date du 3 janvier 1977. Je vais vous décevoir, ce n'est pas du tout pour la loi sur l'architecture. La loi sur l'architecture porte le numéro 77-2. Il est une autre loi qui porte le numéro 77-1 du même jour, 3 janvier 1977, qui est la loi portant réforme de l'aide au logement. Elle fait suite à des travaux conduits sous l'égide de Raymond Barre et de Simon Nora. C'est le basculement vers l'aide personnalisée, l'APL, avec la fortune que l'on sait, et la primauté donnée aux logiques de marché quitte à les corriger sur la production administrée, qui n'a cessé depuis, à des degrés divers, de former la toile de fond de la politique du logement. Il faut en avoir conscience. La récente loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, se situe dans cet état d'esprit. Ainsi peut-on lire dans son étude d'impact que l'action des pouvoirs publics en matière de logement se structure principalement autour de trois axes : permettre le bon fonctionnement du marché, intervenir pour éviter, limiter ou corriger les déséquilibres du marché, répondre aux besoins par une production adaptée prenant en compte les exigences de coûts et de développement durable. On observe du reste que 80 % des missions concernant les logements collectifs confiés aux architectes le sont par des maîtres d'ouvrage privés.

Il reste qu'une large part de la production demeure déterminée par les actions conduites par les collectivités publiques à travers de multiples leviers. Les documents d'urbanisme, la délivrance du permis de construire, l'action foncière, la conduite d'opérations publiques d'aménagement, la réalisation d'équipement est ce qui demeure tout de même de manière encore non négligeable quoiqu'en baisse, d'aides financières. Je ne parle pas seulement d'aide personnalisée au logement, mais aussi des aides fiscales, des garanties d'emprunt, du financement des charges foncières, notamment par des collectivités territoriales, etc.

La loi Élan que je viens de mentionner s'inscrit à la suite d'une liste impressionnante de textes, dont le rythme de sortie s'est accéléré au cours des dernières années, trahissant à nos yeux la difficulté de cerner l'art et la manière de concrétiser au mieux les bonnes intentions constamment affichées de loger correctement tout le monde à des prix abordables. Loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU. Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové, dite loi ALUR. Bien sûr, loi Élan du 23 novembre 2018. Pour s'en tenir aux principales, sans parler d'autres textes produisant directement ou indirectement des effets sur la réalisation des logements et leur coût, comme la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Pour autant, le mal-logement persiste. L'état qu'en dresse chaque année la Fondation Abbé Pierre est même plutôt préoccupant alors même que comme on vient de le dire, beaucoup de réformes ont été menées tout au long des deux dernières décennies, qui n'ont pas suffi à enrayer les mécanismes de l'exclusion du logement. Selon le rapport de la Fondation de 2018, les attributions HLM seraient même plus difficiles pour les pauvres. En recommandant dans son rapport de 2009 mettant en balance « droit au logement » et « droit du logement » de ne pas faire une grande loi de plus, mais de s'attacher à mettre effectivement en œuvre le droit au logement par des mesures concrètes, le Conseil d'État semble bien avoir un peu prêché dans le désert.

Ce rapport de 2009 pointe cependant plusieurs tendances susceptibles d'affecter durablement le nombre et la nature des logements à réaliser, notamment les recompositions familiales générant de nouveaux besoins de flexibilité, le vieillissement de la population, le nombre croissant de personnes seules, la cohabitation plus longue entre parents et enfants, plus généralement les changements de modes de vie et les exigences d'adaptation et de mutation en matière d'emploi. De nombreux travaux de recherche portant sur une nécessaire évolution de la conception des logements, prenant en compte les changements de mode de vie, ceux de Monique Eleb, ont été menés ces derniers temps.

Pour autant, on éprouve le sentiment que, pour des raisons économiques sans doute, nombre de réalisations vont à rebours de la demande sociale. Le nécessaire respect des règles efface les variables culturelles. Les entrées des cuisines disparaissent, les surfaces se réduisent aussi. La production courante

ne paraît pas répondre, si ce n'est à titre quasi expérimental, aux observations faites sur les modes de vie. On peut voir par ailleurs aujourd'hui que des phénomènes tels que le dépérissement des centres bourgs et la rébellion de périphéries urbaines poussent à renouveler la réflexion sur les questions préalables, fondamentales que posent les opérations d'aménagement et leur localisation. Tous ces éléments appellent à reconsidérer certains aspects des politiques publiques, non plus seulement du logement, mais de façon plus large de l'habitat.

Les relations entre acteurs, telles qu'elles ont pu s'établir par le passé, sont, à plus ou moins bon escient, contestées. La loi sur la maîtrise d'ouvrage publique en particulier, pourtant reconvenue pour avoir contribué depuis 1985 à faire progresser la qualité des constructions, essuie des critiques au point de conduire récemment le législateur à dispenser avec la loi Élan les bailleurs sociaux du respect de ses principales obligations. Nous vivons un contexte évolutif qui demande des approches adaptées avec la difficulté de devoir tenir compte de l'énorme inertie que le parc existant oppose aux transformations.

Tout cela débouche tout naturellement sur la problématique centrale de notre séminaire : que construire ? Où ? Comment ? Je ne rechercherai pas à proposer d'emblée des réponses à ces questions, vous l'imaginez. Je voudrais toutefois affirmer une conviction. Sans se vouloir à tout prix ce que l'on appelle une maison d'architecte, la maison de tout le monde, vocable à prendre dans un sens large incluant l'habitat collectif, a besoin d'architecture et partant, de l'architecte. Ce besoin ne se manifeste pas seulement à l'occasion de la conception proprement dite des logements. Il est présent très en amont, lors des études d'urbanisme et d'aménagement, puis lors des études préalables aux opérations. Il est ensuite sur le chantier, lors de la construction. Il est enfin quand il s'agit d'observer la façon dont les réalisations sont habitées et d'en tirer des conséquences.

Les ministres de la Transition écologique et solidaire, de la Ville et du Logement et de la Culture viennent de confier à Pierre-René Lemas, ancien préfet, ancien patron de Paris Habitat, ancien patron de la Caisse des Dépôts, une mission sur la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements sociaux qui doit notamment « faire émerger de nouveaux modes de faire entre maîtres d'ouvrage et architectes afin de contribuer à la réalisation des objectifs poursuivis par la loi Élan et d'affirmer par là même l'ambition d'un logement et d'un cadre de vie de qualité pour tous ».

Cette mission, très attendue depuis un an – la loi Élan a un aujourd'hui même d'ailleurs – répond aux attentes nées des débats qui ont entouré au second semestre 2018 la décision de faire disparaître l'encadrement des rapports entre bailleurs sociaux et maîtres d'œuvre par les dispositions de la loi MOP. Son démarrage renforce l'opportunité et l'actualité du présent sé-

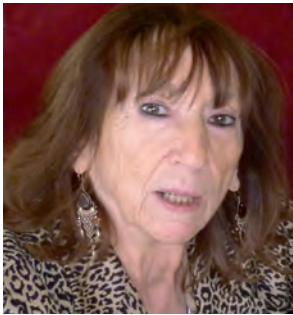
minaire. La MIQCP, que j'ai par ailleurs l'honneur de présider, a mis à profit les quelques mois qu'a pris la concertation interministérielle nécessaire au lancement de cette mission pour réaliser un travail préparatoire, qu'elle a intitulé « Les architectes dans la production du logement ». Elle a mené ce travail avec la participation à titre personnel d'un certain nombre de parties prenantes, dont des architectes, des maîtres d'ouvrage publics et privés, certains d'ailleurs sont présents ici aujourd'hui, en procédant à de nombreuses auditions d'acteurs faisant part de leurs pratiques, de leurs recherches, de leurs interrogations. Les sujets de préoccupation majeure à l'origine de ce travail concernent le maintien d'une capacité de garantir la réalisation de logements de qualité au plan architectural, urbain et d'usage, la capacité d'innovation pour s'adapter aux enjeux sociétaux et les conditions d'une relation équilibrée entre maîtres d'ouvrage et architectes. Ce n'est pas parce que la loi MOP n'est plus obligatoire pour tout le monde que ses grands principes sont obsolètes pour autant.

Le diagnostic réalisé pointe notamment :

- la prise de conscience de l'intérêt que présente l'apport des habitants comme parties prenantes et l'importance à ce titre du rapport itératif entre programmes et projets ;
- l'impact de la montée des exigences économiques sur le jeu d'acteurs ;
- la prise en main d'opérations d'intérêt général par le privé à travers la multiplication d'appels à projets, d'appels à manifestations d'intérêt sous des vocables les plus divers ;
- le recours de plus en plus fréquent à la vente en l'état futur d'achèvement par les organismes HLM ;
- une tendance enfin à la fragmentation des missions et des interventions de la maîtrise d'œuvre.

Il en résulte des considérations et des propositions couvrant le vaste ensemble des questions qui se posent depuis la genèse d'intention de bâtir jusqu'à l'évaluation des immeubles réalisés incluant la prise en compte des problématiques foncières et des contraintes économiques, l'attention portée aux attentes des habitants, le choix des acteurs, notamment des architectes et des modes de réalisation, celui des solutions techniques et le partage des risques. Je ne les commenterai pas ici, le rapport est communicable et le fruit de ce travail est sur la table. Il ne demande qu'à servir. J'ose espérer que tel sera le cas. Comme j'espère que les travaux de notre séminaire pourront utilement alimenter la réflexion des pouvoirs publics à commencer par celle que va donc conduire pour leur compte dans les tout prochains mois Pierre-René Lemas.

Je vous remercie et je donne la parole à Florence.



Présentation du programme

Florence Contenay

Merci, Monsieur le Président. Tu rappelais que c'était aujourd'hui l'anniversaire de la loi Élan. C'est tout de même assez drôle. Je peux rappeler aussi que c'est l'anniversaire de la mort d'Henri Sellier, en 1943, qui est un contrepoint par rapport à nos préoccupations à toute une série d'événements, mais aussi qu'il y a un an, il y avait la grande jacquerie des ronds-points qui exprimait la souffrance et la misère des territoires.

L'Académie d'architecture avait pris position à l'occasion de l'élaboration, alors que c'était encore à l'état de projet, de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle s'était exprimée ainsi dès le 30 mars 2018 : *« Si l'Académie d'architecture partage ces objectifs – les objectifs de la loi – construire plus, mieux et moins cher, organiser l'évolution du secteur du logement social, répondre aux besoins de chacun, favoriser la mixité sociale et améliorer le cadre de vie, l'Académie d'architecture attire l'attention sur certaines dispositions contradictoires avec ces objectifs, et en particulier la disparition programmée des concours d'architecture pour la construction de logements sociaux au prix d'une baisse de la qualité des logements. »*

L'Académie d'architecture avait formulé à nouveau ses craintes d'un amoindrissement des qualités du logement en exprimant un ensemble de propositions dans le cadre de la participation au grand débat national le 8 mars 2019, qui avait rallié l'adhésion de toutes les organisations professionnelles d'architectes. En effet, le sujet du logement tient particulièrement à cœur aux académiciens. Ils ont construit une culture commune, partagée avec d'autres institutions dans l'esprit d'ouverture pluridisciplinaire, sociale et culturelle, qui est l'image de marque de l'Académie.

Il y a plus de dix ans déjà, le séminaire annuel de l'Académie était consacré au *« logement social, innovation, création, usage »*. C'était le 26 janvier 2008. Puis, plus récemment, en quelque sorte en écho au débat sur le projet de la loi ÉLAN,

trois tables rondes ont été organisées, en mai, octobre et novembre 2018, sur les différentes dimensions de la question du logement, dimensions quantitative et démographique, spatiale et sociale dans le contexte de la récurrence de la pénurie, du mal-logement et des inégalités sociales et territoriales (*voir annexes*).

Compte tenu des réflexions et des échanges d'expériences et de points de vue entre professionnels, chercheurs et décideurs, qui ont constitué un matériau d'une grande richesse, un groupe de travail a été réuni sous la présidence de Paul Quintrand. Ces travaux ont duré plusieurs mois et ont permis de préparer le présent séminaire. Le groupe de travail totalement paritaire sur le plan des genres était composé de membres titulaires et de membres associés de l'Académie, Sylvie Clavel, Françoise Ged, Pascale Joffroy, Pablo Katz, Jean-Pierre Péneau, Roland Peylet et moi-même. Il a élaboré le programme que j'ai l'honneur de vous présenter.

Ce programme est articulé autour de trois grandes problématiques traitées au sein des trois tables rondes qui visent à examiner sous plusieurs angles la question de la qualité ou plutôt des qualités du logement ordinaire. Le thème ordinaire, comme l'a rappelé le président Martin Robain, permet d'englober à la fois le logement social au sens de la législation dans ce domaine, le logement dit indigne, et à la fois le logement collectif et la maison individuelle, la construction neuve et la réhabilitation.

La première table ronde concernera donc l'interface entre les besoins sociaux et leur traduction spatiale dans un contexte de dérégulation, contexte complexe que nous a rappelé le Président Roland Peylet. En effet, les politiques volontaristes qui avaient permis la réalisation des grands ensembles et des villes nouvelles, et plus récemment, les politiques en faveur des villes moyennes et des quartiers de la politique de ville, ne sont plus des critères de choix en termes de localisation ni des moyens de rééquilibrage entre les territoires.

La deuxième table ronde prend à bras le corps l'injonction de la loi Élan et de ses contradictions, dans une double perspective, l'évolution des usages avec l'évolution de la société et l'obligation du développement durable, passée désormais du stade de l'utopie et de l'innovation à celui de l'impératif catégorique et de la nécessité. Ce défi s'adresse tout spécialement aux architectes ainsi qu'à toute la chaîne de conception et de construction.

La troisième table ronde met en perspective la perspective du logement dans les changements, sinon les mutations du système des acteurs, des modalités de financement, du déplacement des lignes entre le public et le privé, voire de l'irruption du marché dans la sphère publique. Cette déstabilisation va de pair avec des initiatives et des expériences émergentes dans les interfaces des collectivités territoriales, des associations, des maîtres d'ouvrage et des architectes, qui conduisent à de nouvelles modalités de gouvernance et de conduite des projets dans un esprit de démocratie participative.

Bien évidemment, les problématiques évoquées dans les trois tables rondes se croisent et vont se manifester dans leur complexité et leurs contradictions dans le débat qui tient une grande place dans le programme.

Les intervenants qui ont eu la grande obligeance d'accepter de participer au séminaire, et que je remercie, ont été sollicités en fonction de leurs connaissances des questions envisagées. Comme il est de règle dans les séminaires de l'Académie, les conférences, les débats qu'elle organise, les intervenants représentent en gros quatre catégories : les maîtres d'ouvrage, les architectes, les chercheurs ou experts, et la société civile qui est une catégorie large qui regroupe les élus, les décideurs publics, les personnalités du monde de la culture et de la science.

Ce qui est très intéressant pour notre séminaire, c'est que ces catégories, loin d'être étanches, se combinent. Les maîtres d'ouvrage sont architectes, urbanistes. Les chercheurs peuvent être architectes. Les architectes sont peu ou prou impliqués dans des missions d'intérêt public en tant qu'enseignants, architectes-conseils, responsables professionnels et syndicaux. À cet égard, je me permets, parce que je les aime particulièrement, d'insister sur les architectes-conseils qui ont, depuis leur création par Eugène Claudius-Petit en 1950, accumulé une connaissance, un savoir-faire en matière de logement qui constituent un véritable trésor.

Chaque animateur de table ronde présentera les intervenants de sa table ronde. Quant à moi, il m'incombe la charge fort agréable de présenter les trois animateurs.

En premier lieu, Isabelle Régner, qui a reçu la médaille des publications de l'Académie d'architecture en juin dernier et journaliste au journal *Le Monde* en charge de la rubrique « architecture ». Elle sait transmettre à ses lecteurs sa perception culturelle et sociale de l'architecture dans une expression accessible à tous en communiquant sa vision personnelle. Cette lecture fine et sensible doit sans doute sa pertinence à son récent passé de cinéaste et de critique de cinéma.

Pascale Joffroy, architecte et journaliste, auteure d'un ouvrage remarqué sur la réhabilitation des bâtiments, est fondatrice de l'association *Système B comme Bidonville*. Elle enseigne à l'École nationale supérieure d'architecture Villes et territoires de Paris Est, ex-Marne-la-Vallée, et en particulier dans le cadre d'un master qui combine enseignement théorique et *workshop*, atelier sur le terrain. Elle a été reçue en tant que membre associée de l'Académie d'architecture en septembre 2018, avec une conférence mémorable intitulée « *Tous habitants, l'habitat pour le nombre* ».

Pablo Katz, architecte de très nombreuses réalisations, notamment de logements sociaux, est un personnage un peu hors-norme, multiculturel et international. Il a sa définition de la qualité architecturale que je vous cite : « *Elle est indissociable de la qualité urbaine, paysagère et environnementale* ». Il a une expression parfaite du caractère transversal du métier d'architecte. Pour lui, le matériau qui compte essentiellement, c'est la matière grise, celui qui permet de tirer le meilleur parti de chaque composante de la création.

Ces messages, qu'il a pu transmettre à la présidence puis comme membre de la SFA, le meilleur *think tank de la profession*, disent certains, trouvent leur accomplissement dans sa mission d'architecte-conseil à la Direction départementale du territoire de la Haute-Garonne, où il a pu mener au niveau régional une expertise multicritères sur la qualité du logement.

En intermède des tables rondes, un diaporama de réalisations de logements sera présenté par Pascale Joffroy. Il résulte d'un choix certes arbitraire, mais très intéressant, d'exemples récents illustrant le sujet du séminaire pris dans toute la France, très majoritairement de logements sociaux, principalement en constructions neuves, mais également en réhabilitations.

Au terme de nos échanges, nous aurons l'honneur de recevoir Monsieur Pierre-René Lemas, Président de France Avenir, ancien préfet, ancien directeur général de la Caisse des Dépôts et consignations, qui vient d'être chargé d'une mission interministérielle pour le compte de la ministre de la Transition écologique et solidaire, le ministre chargé de la Ville et du lo-

gement, et le ministre de la Culture, sur la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements sociaux.

Je précise avant que nous commençons nos travaux que toutes les interventions sont enregistrées, non seulement pour les archives de l'Académie d'architecture, mais également en vue de réaliser les actes du séminaire en ligne et en version papier. Je saisis cette occasion pour demander aux intervenants qui ne sont pas programmés de se nommer de manière à ce que l'on puisse les détecter dans l'enregistrement.

Voici comment nous allons organiser notre journée. Pour tenir compte des ajustements de dernière minute qui sont fonction des disponibilités de certains et qui ne collent peut-être pas exactement avec le document que vous avez sur la table.

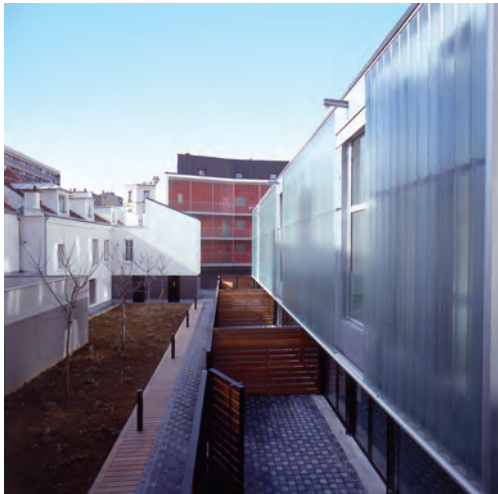
Ce matin, nous aurons la première table ronde « *Politique de la ville et logement : où construire...où rénover ?* », animée par Isabelle Régnier, avec Cécile Belard du Plantys, Clara Delmond, Bernard Haumont, Yves-Maurent Sapoval, Marc Verdier. Cette table ronde sera suivie d'un bref débat avec la salle et d'une pause permettant de visionner le diaporama d'exemples de réalisations de logements ordinaires de qualité.

À partir de 11 h 30, peut-être un peu plus tard, la deuxième table ronde commencera avec « *Comment construire plus, plus vite, mieux : quelles qualités ?* ». Cette table ronde réunira autour de son animatrice, Pascale Joffroy, Cristina Conrad, Yankel Fijalkow, Armand Nouvet, Pierre Paulot et François Taconet. Elle sera suivie d'un bref débat et du déjeuner buffet. Elle durera peut-être un tout petit peu plus longtemps que la première table ronde dans la mesure où il y a plus d'intervenants.

Vers 14 h 15, nous aurons la troisième table ronde : « *Quel cadre juridique, quels acteurs, quels leviers économiques : comment construire ?* », animée par Pablo Katz, avec François Bertièrre, Catherine Jacquot, Anne-Laure Jourdeuil et Bertrand Mathieu.

Un débat général avec la salle sera ensuite présenté et conduit par Pascale Joffroy et Pablo Katz. Il pourra durer une bonne demi-heure. En l'absence de Frédéric Bonnet, que je vous prie d'excuser, qui était le grand témoin que nous avons initialement sollicité, mais qui est retenu en province, la parole sera directement donnée par le Président Martin Robain à Pierre-René Lemas. Le Président Martin Robain tirera les enseignements des échanges du séminaire en termes de propositions pour l'Académie d'architecture avant de conclure le séminaire vers 17 h-17 h30.

Je passe la parole à Isabelle Régnier et à sa table ronde.



Logements PLA et ateliers d'artistes à Paris 11

Jean-Pierre Pranlas-Descours architecte

Maître d'ouvrage : SGIM

Photos : Antoine Guilhem Ducleon





La « canopée », 38 logements à Bayonne

Patrick Arotcharen architecte

Maître d'ouvrage : Le Col

Photos : Mathieu Choiselat & Vincent Monthiers





43 logements locatifs sociaux aux Mureaux

Jean et Aline Harari architectes

Maître d'ouvrage : Osica

Photos : Antoine Mercusot





51 logements sociaux à Nantes

Babin+Renaud architectes

Maître d'ouvrage : Nantes-Habitat

Photos : C. Septet





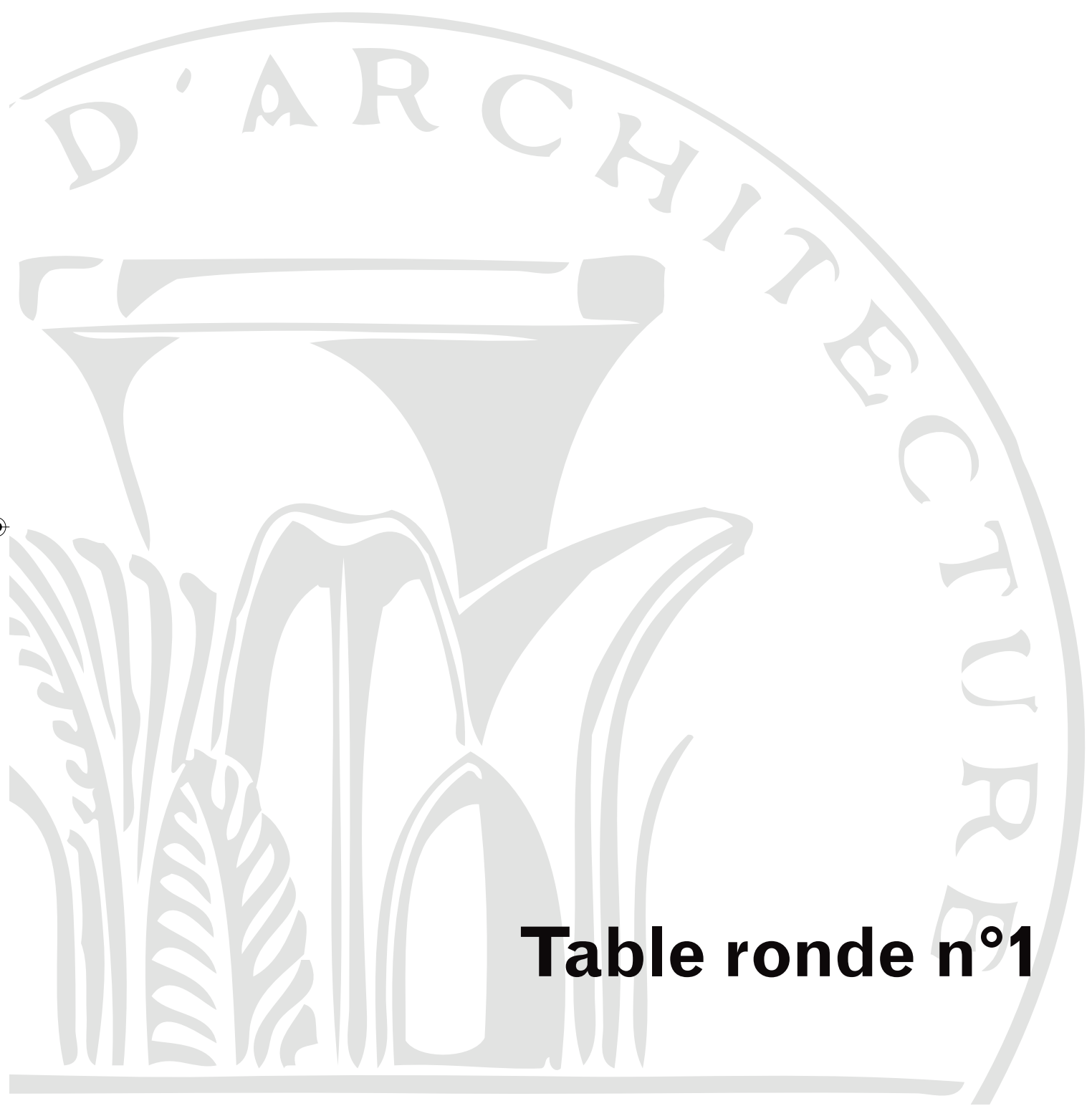


Table ronde n°1

Politique de la ville et logements : ou construire... ou rénover ?

Isabelle Régnier

Bonjour. Comme Florence Contenay vient de le dire, cette première table ronde a pour enjeu de confronter l'énorme besoin de logements qui existe en France aujourd'hui et qui ne cesse de s'intensifier avec les modalités actuelles de la politique d'aménagement du territoire et de la ville, dans un contexte de transformation complexe, de réduction de la dépense publique, d'intensification des inégalités sociales et territoriales, mais aussi de crise écologique.

Je pense que vous connaissez tous la situation. Je ne vais peut-être pas m'éterniser, mais plutôt donner rapidement la parole aux intervenants, dont la diversité des expériences permettra, j'espère, de donner la mesure d'une situation qui peut difficilement être prise en compte comme un tout cohérent. Selon les territoires, selon que l'on est en métropole ou pas, selon que l'on est en centre-bourg ou en périphérie, les situations sont extrêmement différentes et contrastées. Je vais présenter les intervenants qui nous ont fait l'honneur de venir ce matin dans l'ordre de leurs interventions. Nous allons commencer avec Bernard Haumont, sociologue et professeur honoraire des Écoles nationales supérieures d'architecture et chercheur associé au CRH-LAVUE.

Bernard Haumont, vous avez publié de nombreux ouvrages et articles sur les métiers et les professions de l'architecture et de l'urbanisme, sur l'habitat et le logement, les sociabilités urbaines et les temporalités de la ville. Vous allez, entre autres choses, nous dresser un tableau de la mobilité résidentielle en France et de l'impact que celle-ci peut avoir sur les territoires.

Après Bernard Haumont, nous écouterons Clara Delmond, architecte et urbaniste diplômée d'État, en charge en particulier aujourd'hui du programme national Action Cœur de Ville au sein du Commissariat général à l'égalité des territoires. Ce qui nous intéressait particulièrement aujourd'hui, c'est ce programme qui a été lancé en 2017 et qui concerne, je crois, 222 communes. Vous nous exposerez les enjeux et tirerez peut-être une sorte de bilan provisoire.

Après Clara Delmond, c'est Marc Verdier, qui dirige le CAUE de Meurthe-et-Moselle et qui enseigne comme maître de conférences à l'ENSA de Nancy, qui nous fera part de cette expérience dans ce territoire un peu déprimé qu'est la Meurthe-et-Moselle. Par le biais d'un certain nombre d'ateliers et d'expériences diverses, vous y conduisez des recherches sur le logement. Vous pourrez nous parler de quelques expériences pilotes qui, dans un contexte parfois désespérant, permettent d'envisager des pistes plus optimistes.

Troisième expérience de terrain, celle de Cécile Belard du Plantys. Vous êtes directrice générale d'Archipel habitat, office public de l'habitat de Rennes Métropole, en charge de 28 500 personnes, 16 400 logements répartis sur 45 communes. Vous allez revenir sur l'histoire et la démarche de cet organisme vraiment pionnier et extraordinairement dynamique dans le secteur du logement social, et peut-être nous expliquer les contraintes qui se posent à vous aujourd'hui dans ce contexte.

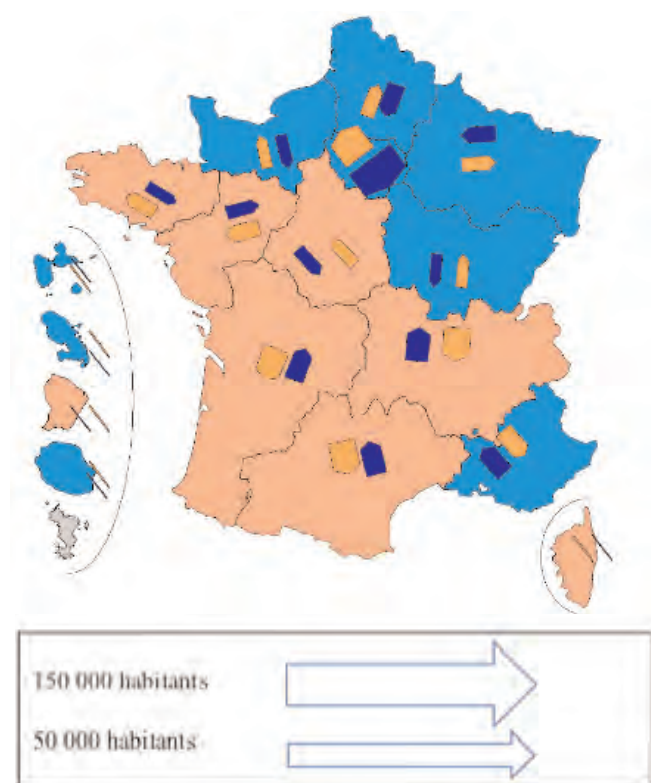
Pour terminer la table ronde en l'ouvrant sur un contexte un peu plus large, Yves-Laurent Sapoval nous fera part lui aussi de son expérience. Yves-Laurent Sapoval, vous êtes architecte et urbaniste général de l'État. Vous avez occupé plusieurs postes dans les domaines de l'habitat, du logement et de la politique de la ville. Vous avez été successivement chargé du développement urbain durable au sein du projet Union pour la Méditerranée, vous avez travaillé sur les grands projets urbains de la région Île-de-France et aujourd'hui, vous êtes conseiller du directeur de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages, une mission qui vous a notamment conduit à être en charge de la mise en place de l'Alliance mondiale pour les bâtiments et les constructions lors de la COP 21, de la préparation de la conférence Habitat 3 et des forums urbains mondiaux. C'est fort de cette expérience que vous allez restituer la spécificité française dans un contexte international.

Pour commencer, je vais donner la parole à Bernard Haumont.

Bernard Haumont

Merci. Bonjour à tous. Comme Isabelle l'a annoncé, je vais principalement parler des mobilités résidentielles et des transformations que ces mobilités apportent d'une part à l'ensemble du territoire français et d'autre part dans les différents types d'agglomérations urbaines.

La première chose à souligner est que 10 à 12 % de la population migre chaque année :



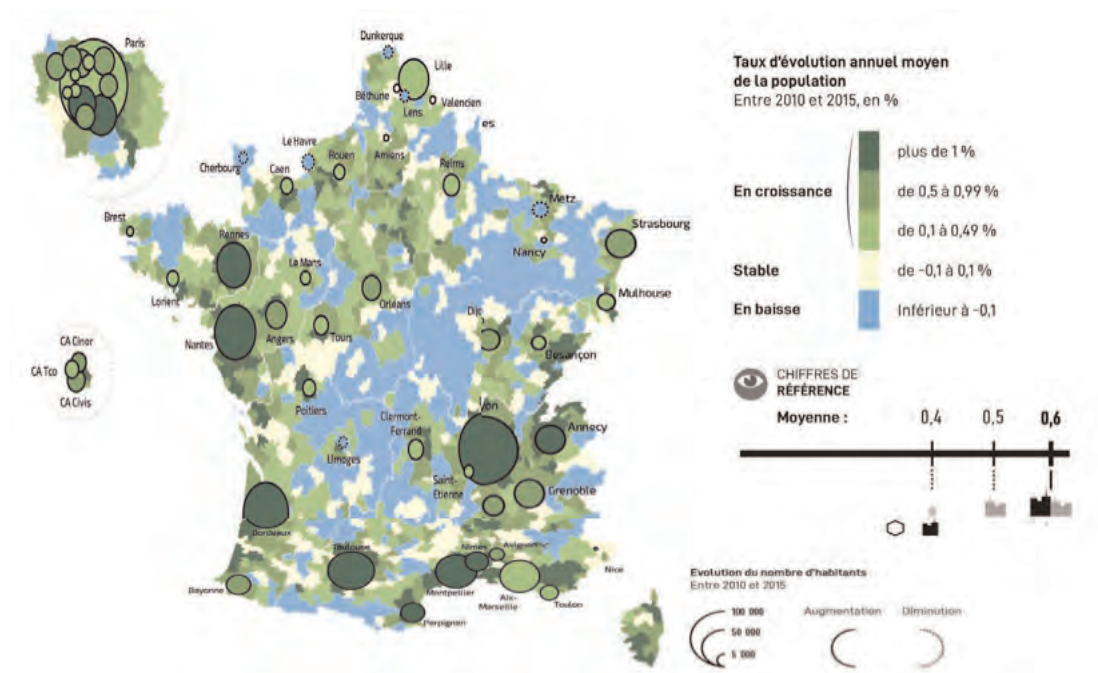
Source : INSEE 2015

cela signifie que 7 à 8 millions de personnes changent de logement chaque année. Ce chiffre est important : 10 à 12 % chaque année, en cumulé, entraîne des transformations finalement structurelles, ce qu'un certain nombre d'observateurs ou d'analystes appellent une transformation « à bas bruit » de l'ensemble des territoires français, c'est-à-dire la façon dont les peuplements de ces territoires se modifient. Ainsi, nous avons une carte des migrations interrégionales. En orange, les régions qui ont un solde positif, en bleu, celles qui ont un solde négatif.

Le nord a un solde négatif, le sud au contraire a un solde positif. Il s'agit des migrations, mais en termes de populations, il faudrait rapporter ces données aux soldes naturels, c'est-à-dire le solde des naissances et des décès. De façon générale, le solde naturel est à peu près égal sur l'ensemble du territoire et se maintient dans des chiffres qui restent autour d'une fécondité un peu supérieure à 2.

On est donc dans une situation où ce sont les migrations qui modifient substantiellement les territoires.

Cela étant, et c'est le premier point à souligner, ces migrations ont légèrement décliné depuis les crises économiques de 2007-2008. Une légère décline qui ne peut gommer cependant cette modification sur le moyen terme ou le long terme des peuplements régionaux. Les taux de migration ont un peu décliné, notamment parce que – je crois que c'est là une transformation structurelle très importante – la relation forte entre mobilité et accès à l'emploi s'est modifiée. On ne migre plus simplement, comme c'était le cas dans les années 1990 ou au début des années 2000, pour aller chercher un emploi meilleur ou pour rentrer dans le monde du travail si on était chômeur, mais on migre de plus en plus pour changer de logement. Ce n'est plus l'emploi qui paraît le moteur des migrations.



Source INSEE Réalisation CGET 2017

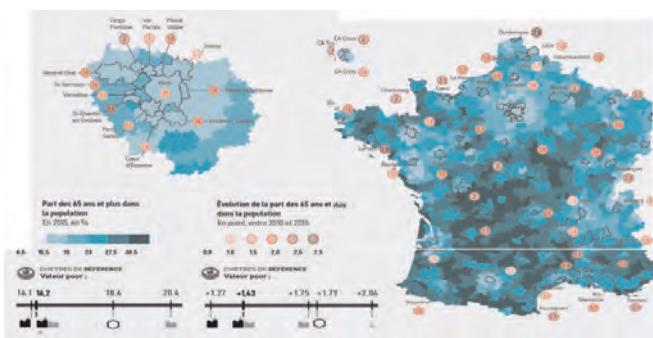
Baucoup d'autres indicateurs de ces changements pourraient être proposés, marquant des différenciations selon les catégories sociales. Deux chiffres pour illustrer cela : 83 % des cadres qui ont déménagé entre 2009 et 2014 occupent toujours un emploi, et seulement 63 % des employés qui ont migré dans la même période occupent toujours un emploi. On perçoit que, notamment pour les catégories qui ont une qualification relativement faible (population ouvrière et population employée), la migration n'est plus directement liée, pour près de 40 % d'entre eux, aux conditions de l'emploi.

On a là une transformation qui fait que la relation entre mobilité et accès à l'emploi tend à s'inverser de plus en plus fortement selon le niveau de diplôme, positive pour les diplômés, pénalisante au contraire pour les peu diplômés, c'est-à-dire les catégories ouvrières ou employées.

Ces migrations ne concernent pas de la même façon les différents types de ménages.

Les classes d'âge ne sont pas non plus concernées de façon égale. Deux catégories paraissent connaître des transformations importantes : les catégories des jeunes et des jeunes actifs puisqu'on a là des migrations qui font par exemple que chaque année plus de 300 000 étudiants s'installent dans un nouveau département par rapport à leur lieu de résidence. D'une année sur l'autre, c'est pour partie les mêmes, mais il n'empêche. On a une concentration sur environ 30 à 35 départements de 80 % des étudiants. Cela signifie en termes de demande de logements que pour cette catégorie de populations, les logements se concentrent dans un certain nombre de départements seulement, et même dans un certain nombre de villes dans ces départements, notamment celles qui disposent d'un appareil universitaire plus ou moins important.

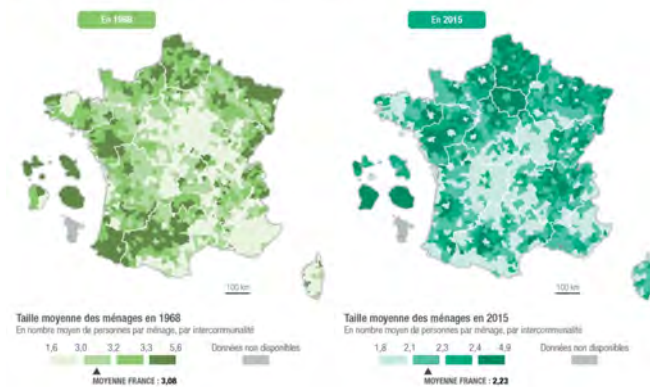
De la même manière, pour les personnes plus âgées, on observe une mobilité importante, différenciée selon les régions. Il y a des concentrations fortes des populations âgées, et avec l'accroissement général du vieillissement, les besoins spécifiques croissent et croîtront encore puisque le handicap, les gênes de la vieillesse, toutes les contraintes qui provoquent des besoins nouveaux de la part les populations âgées se trouvent concentrées. Il y a là, à nouveau une modification assez substantielle des besoins ou de la demande en logements, en particulier de logements adaptés.



Source : Insee. Réalisation CGET 2017

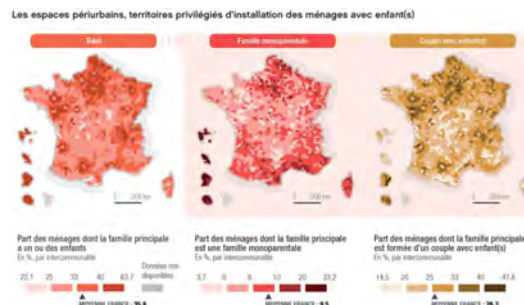
Le deuxième point que je voudrais aborder, très brièvement puisque le temps presse, c'est la façon dont une partie de ces migrations se concentrent sur le périurbain, c'est-à-dire non pas dans les centres des villes, non pas même dans des banlieues proches de ces centres, mais dans un périurbain plus lointain. Éric Charmes a publié au début de l'année un petit ouvrage qui s'appelle « *La revanche des villages* ».

Depuis 50 ans, le périurbain s'est affirmé comme l'espace d'accueil des grands ménages



Source : CGET, Observatoire des territoires. Oct. 2017

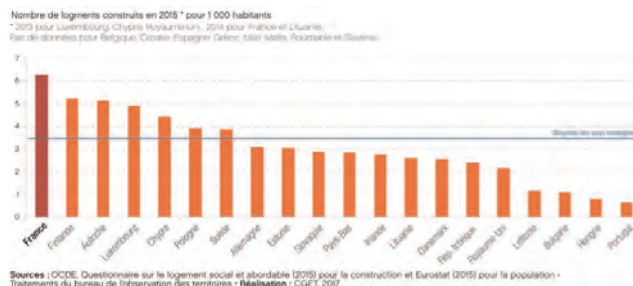
C'est un livre qui souligne le fait que dans les périphéries



Source : CGET, Observatoire des territoires. Oct. 2017

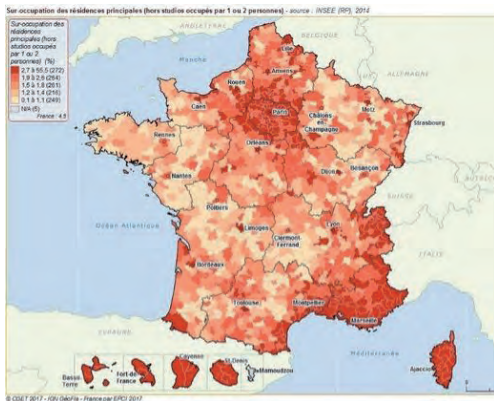
urbaines, on trouve les jeunes actifs, les couples avec enfants, et qu'il y a là un mouvement assez particulier qui participe de la transformation des villes et des segmentations des marchés du logement (taille, localisation, nature du bâti). Ce qui doit être également souligné, c'est que dans ces zones périurbaines, plus ou moins lointaines, une indifférenciation du rural et de l'urbain est de plus en plus forte, c'est-à-dire des familles qui ont des modes de vie urbains même s'ils vivent à la campagne ou ce qui est appelé « la campagne », mais qui peut-être l'est de moins en moins.

Le troisième point que je voudrais souligner avant de conclure, c'est la persistance de ce que l'on appelle le mal-logement. Le logement indigne se maintient à une assez grande échelle et il ne diminue pas.



Sources : OCDE, Questionnaire sur le logement social et abordable (2018) pour la construction et Eurostat (2015) pour la population - Traitements du bureau de l'observation des territoires - Réalisation : CGET, 2017

Roland Peylet a rappelé que l'industrie du bâtiment, l'activité du bâtiment était très forte en France. La France est le pays leader en Europe en nombre de logements construits chaque année.



Malgré cela, il se maintient une population très importante en situation de précarité, qui vit dans du mal-logement, ce que la Fondation Emmaüs et l'Abbé Pierre appellent le logement indigne. Les chiffres qui caractérisent ces logements et surtout les personnes qui vivent dans ces logements dits indignes ou mauvais sont stables d'une année sur l'autre, ou n'augmentent que faiblement. On reste autour de 3-4 millions en grande précarité, 12 millions si on élargit un peu le spectre lié aux difficultés du logement, c'est-à-dire l'effort financier, le surpeuplement, la précarité énergétique... Les publications annuelles de la Fondation Abbé Pierre montrent que ces chiffres restent constants depuis plus de dix ans, même si ce ne sont pas forcément les mêmes personnes : la même quantité de gens restent, non pas sur le carreau, mais exclus des filières sociales ou libres du logement.

Il me semble que là, un problème très important se pose pour les architectes, ainsi que pour les maîtres d'ouvrage, voire pour l'État. Toujours est-il qu'il y a une question, un point aveugle de la situation du logement en France qui est ce maintien des exclus dans des situations d'exclusion.

Je vous remercie.

Isabelle Régnier

Merci beaucoup Bernard Haumont. Vous avez très bien tenu le temps des dix minutes demandé. Je vais passer la parole à Clara Delmond. J'imagine que le programme Action Cœur de Ville a été pensé d'une manière ou d'une autre en résonance avec les problématiques qui viennent d'être posées. Vous nous direz cela.

Clara Delmond

Bonjour. Peut-être d'abord, pour le présenter, le programme Action Cœur de Ville a été annoncé par le Premier ministre en 2017 et se lance au printemps 2018. Nous sommes donc à un an et demi du programme. Il concerne 222 territoires, 222 villes, et plus particulièrement leur centre-ville. Pour donner une idée de ces 222 villes, ces villes que l'on appelle « villes moyennes », c'est à la fois Saint-Nazaire, Dunkerque, Carpentras, Limoges, Tiers, Issoire... Nous sommes sur des villes, qui regroupent dans « villes moyennes » une multitude de territoires, avec souvent des enjeux territoriaux différents si on regarde plus particulièrement leur situation de centre-ville vis-à-vis de leur périphérie.

Ce programme s'appuie plus particulièrement sur la loi Élan, un article que l'on connaît souvent mal, l'article 157, qui crée l'outil législatif des opérations de revitalisation des territoires. Cet outil a vocation à délimiter, à cerner, dans chaque collectivité qui voudrait s'emparer de cet outil, le centre-ville. Il y a donc déjà un objectif d'identification de ce qu'est le centre pour chacune de ces villes. Ensuite, la question qui est posée dans cet outil est : quels besoins pour ce centre sur l'ensemble des thématiques de la ville ? L'ORT, c'est un périmètre et c'est une convention signée entre l'État, la collectivité, c'est-à-dire la ville centre de l'EPCI, et l'ensemble des communes périphériques qui disposent elles aussi de tissus anciens qui peuvent s'apparenter à des centralités ou des centres-bourgs, et qui souhaitent participer à cette dynamique territoriale de revitalisation des centralités.

Quand on dit programme multithématique, c'est traiter le logement par la thématique plutôt de l'habitat, le commerce, la question de formes urbaines du patrimoine, l'accès aux services publics. On sait en effet que ces centralités sont aujourd'hui des points de centralité pour les habitants du centre-ville, mais aussi pour l'ensemble des bassins de vie qui viennent chercher des services publics qui ont tendance à disparaître. C'est également l'offre culturelle et de loisirs, de quoi on dispose dans ces centres-villes en termes de services liés à la culture.

Ce programme est un plan d'investissement de 5 milliards d'euros, qui regroupe l'État et trois partenaires, Action Logement, l'ANAH et la Caisse des Dépôts et consignations, qui engage chacun de l'argent, des moyens humains et de l'ingénierie pour ces territoires. Comme l'annonce l'article 157 de la loi Élan, ce dispositif ORT, le programme en tant que tel Action Cœur de Ville, est décentralisé et déconcentré.

Ce n'est pas l'État qui dicte à ces 222 villes comment mettre en place leur territoire, comment développer un projet de territoire sur leurs villes, mais c'est bien une idée d'accompagnement pour faire émerger des projets par les villes, et c'est bien les maires et les présidents des intercommunalités qui mettent en œuvre ce programme.

La thématique du logement dans le programme Action Cœur de Ville est certes un axe du programme, mais c'est aussi des financements. En comparaison avec d'autres thématiques comme la mobilité ou l'accès aux services culturels, on a vraiment des partenaires qui ont mobilisé des financements importants sur cette thématique du logement qui, en fin de compte, ressort comme particulièrement importante et primordiale et sur laquelle il faut agir. Action Logement s'engage à intervenir sur ces territoires sur des programmes immobiliers par des financements à la fois en subventions et en prêts pour des opérations de réhabilitation, de démolition, de reconstruction, dans les centres-villes anciens. Nous ne sommes peut-être pas là pour faire le listing des subventions et des prêts des partenaires, mais c'était pour dire que de l'argent public est investi comme un levier pour permettre au marché, comme la loi Élan le demande, de se rééquilibrer vers ces centres-villes que l'on peut qualifier de délaissés. En matière de logement, l'ORT, dont les 222 villes disposent, permet, au fur et à mesure du programme, d'amener des enrichissements. Par exemple, en 2019, l'outil fiscal du « Denormandie » dans l'ancien s'applique dans les opérations de revitalisation du territoire et permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier de réductions fiscales pour la rénovation de logements.

Quand on a dit cela, on se dit qu'il y a une intervention de l'État dans ces centres-villes, mais que se passe-t-il aujourd'hui, à un an et demi du programme ? Qu'en retire-t-on ? Déjà, on peut se féliciter que plus de 600 millions d'euros ont été engagés, sachant que les villes ont signé leur convention entre juin 2018 et décembre 2019. Pour certaines villes, cela fait donc plutôt un an qu'un an et demi que le programme est engagé. Les grues sont dans les centres-villes. Si on se promène dans le centre-ville de Dunkerque, de Limoges ou de Pau, on voit un certain nombre d'opérations qui disposent du label Action Cœur de Ville parce que des financements ont été attribués.

Ces villes n'ont pas attendu le programme Action Cœur de Ville pour mettre des grues dans leur centre-ville. Par contre, les premières opérations qui ont été engagées sont des opérations qui ont été débloquées. Il y avait des opérations dans les tiroirs et il y avait parfois un manque de cofinancements,

un manque d'ingénierie pour finaliser les bilans d'opérations, et le programme Action Cœur de Ville vient en renfort, soutenir et permettre de débloquer des situations.

Le Directeur du programme est aujourd'hui Monsieur Rol-lon Mouchel-Blaisot, le préfet qui a été désigné par Jacques Mézard, à l'époque ministre de la Cohésion des territoires, pour mettre en œuvre et déployer ce programme dans les territoires. Monsieur le préfet adore rappeler à juste titre que si le plus facile a été fait, le plus dur reste à faire. L'enjeu n'est pas simplement de rénover les façades qui semblent dépérir dans le centre-ville, mais c'est de mobiliser les services des collectivités pour créer des projets et des visions un peu plus prospectives sur l'habitat en général, et ce que veut dire aujourd'hui « habiter dans un centre-ville ». On sait que ce n'est pas forcément parce qu'on mène une opération programmée d'amélioration de l'habitat et que l'on agit à la cellule du logement ou même à l'immeuble que l'on va résoudre la problématique d'habiter en centre-ville. Aujourd'hui, le programme Action Cœur de Ville permet d'agir sur les modèles de gouvernance, c'est-à-dire comment dans une collectivité on est armé pour faire face à cette grande question de l'habitat, de l'habiter en centre-ville, et donc, comment, dans des collectivités qui ne sont pas des métropoles et qui n'ont pas de services et de moyens incroyables, les services peuvent se structurer en mode projet.

Pour conclure, la ministre parle aujourd'hui du dernier kilomètre des politiques publiques. Dans Action Cœur de Ville, on fait vraiment face à cela. Un peu comme sur la logistique, comment fait-on pour faire aboutir une politique publique et qu'elle vienne toucher à la fois les collectivités, les structures et les services des collectivités, les maîtrises d'ouvrage, mais aussi les habitants ? Il est aussi important que les dispositifs que l'on met en place soient compris et appréhendés par les habitants ou les futurs habitants des centres-villes, notamment ces familles qui habitent en périphérie, qui sont peut-être attirées par les centres-villes, mais qui ne trouvent pas l'offre qui répond à leur besoin.

Isabelle Régnier

Merci, Clara Delmond. Je vais donner la parole à Marc Verdier. Je ne sais pas si vous êtes familier avec le programme Action Cœur de Ville. J'imagine qu'en Meurthe-et-Moselle, il y a un certain nombre de villes moyennes. Peut-être pourrez-vous rebondir là-dessus. De toute façon, je ne l'ai pas précisé, mais cela allait de soi, à l'issue des prises de parole, il y aura un débat avec la salle. N'hésitez pas à préparer vos questions et vos interventions.

Marc Verdier

En Meurthe-et-Moselle, nous avons quelques communes comme Lunéville, Toul qui font partie du programme « cœur de ville ». J'avais eu l'occasion d'animer une table ronde à la Cité de l'architecture il y a quelques mois en compagnie de Benoît Melon, avec les exemples de Rochefort et Montluçon. Montluçon a engagé un travail assez exceptionnel sur ses espaces publics compris comme élément déterminant de sa revitalisation. Rochefort présentait une démarche assez globale où les formes d'habitat étaient réinterrogées.

Je parle à partir de mon expérience dans le département de Meurthe-et-Moselle. Je ne sais pas si le territoire est désespérant. Si les actes arrivaient dans les mains du président du Conseil départemental, ce serait mauvais pour moi que j'aie dit cela. Il est certes dans la partie bleue de la carte de Bernard Haumont qui identifie les territoires présentant un solde négatif dans les mobilités résidentielles et nous sommes bien dans une situation complexe où la pression urbaine n'existe pas sauf en situation frontalière.

Contrairement à ce qui apparaît, je suis un jeune directeur de CAUE puisque j'ai eu une agence pendant 25 ans sur les questions d'urbanisme et d'aménagement. Peut-être de façon inconsciente ai-je accepté ce poste de directeur de CAUE parce que je pense qu'il faut un peu d'inconscience pour se plonger dans la réalité de ces territoires ruraux et périurbains au quotidien et en faire son métier. Je pense que ce sont des sujets qui peuvent être déprimants même si l'arpentage quotidien de ces territoires permet de faire émerger un archipel de situations, de décisions, d'initiatives tout à fait stimulantes et sans doute assez prometteuses. Je vais essayer d'en citer une ou deux et de vous dire quelle est ma perception de tout cela.

Je suis dans un département où les éléments de situation ou d'action que j'observe rejoignent les propos introductifs du Président au travers des tables rondes qui ont eu lieu en 2018 et où des dynamiques de projet sur les bourgs-centres sont portées par des politiques publiques sur les bourgs-centres. La politique de « revitalisation des Bourgs-Centres » que l'on pourrait considérer comme l'étage en dessous des actions Cœurs de Ville, est portée au niveau local par la région Grand Est et depuis un an par le département. En Meurthe-et-Moselle, une plateforme d'ingénierie territoriale s'est mise en place, rassemblant pas moins de 24 structures de différents niveaux de compétence, certaines ayant des moyens propres importants comme l'Etablissement Public Foncier de Lorraine. Il y a donc toute une structure d'ingénierie territoriale qui peut être mobilisée. Le CAUE assure l'animation de cette structure pour la réflexion liée aux Bourgs-Centres.

J'étais la semaine dernière mobilisé pour une journée d'ateliers de travail sur plusieurs thématiques liées à cette politique « Bourgs-Centres » dont l'habitat, l'équipement, l'urbanisme, l'attractivité etc...que le CAUE avait organisée. Plus d'une cinquantaine de personnes de cette plateforme d'ingénierie territoriale de ce département étaient donc en mode « action » confrontant leurs modes d'intervention, leurs forces, leurs attentes ou besoins et de façon à la fois très mobilisées et en recherche d'une meilleure efficacité, tentant de trouver les meilleures méthodes et outils à activer. La structure locale de l'ANCT, sous l'autorité du Préfet, devrait se mettre en place. Quelles que soient les difficultés, que je pressens, les communes du département bénéficieront de la structure assez organisée qui existe d'ores et déjà pour le suivi et l'accompagnement des projets dans les territoires.

La situation particulière dans le département de la Meurthe-et-Moselle est que deux pôles se partagent la dynamique territoriale en excluant de fait « l'entre deux » formé de ce système de ruralité ponctué de petits bourgs et d'anciens centres industriels en difficulté et clairement en décroissance économique et démographique. Nancy est une ville qui s'en tire à peu près bien, avec 45.000 étudiants et une polarité de service assez puissante. Nous avons là une dynamique très forte qui structure son périurbain et son territoire d'influence. Nous avons une spécificité tout à fait complexe de situation frontalière avec le Luxembourg. Il y a aujourd'hui 200.000 frontaliers au Luxembourg, dont 100.000 Français. Cela crée une situation à double interprétation possible puisque créant une dynamique d'emplois tout à fait exceptionnelle, mais qui pose des problèmes incommensurables de mobilité. Mais le Luxembourg exporte sa périurbanisation en France, en Belgique également, en Allemagne un peu moins. La France est le « tiers-monde » du Luxembourg en matière d'urbanisme. C'est une catastrophe absolue parce que cela veut dire que l'on a un périurbain sans urbanité. On en observe le résultat paysager sur les plateaux qui sont au nord du département. Sur tout le reste du département, c'est une situation très complexe, au mieux, si je veux être positif, de stagnation démographique, au pire, de perte de population. Tout cela se construit, se transforme, se poursuit voire se renforce encore aujourd'hui avec un système urbain et paysager que vous connaissez, largement exploré dans les tables rondes de 2018, héritage de 40 ans de production pavillonnaire et un habitat de centre-bourg ou de village qui, pour partie, frise la ruine, et par endroit et ce n'est pas marginal, produit de l'habitat indigne, indécent. L'accès au logement pavillonnaire, plutôt haut de gamme – entendez sur de

grandes parcelles et avec tous les attributs du luxe pavillonnaire, colonnes, frontons, doubles garages... — , liés aux salaires luxembourgeois, provoque en miroir une ringardisation des modes d'habiter en centre-bourg, situation clairement identifiée dans nos régions mais certainement assez généralisable. Le fantasme ou le récit de l'habitat pavillonnaire fabrique en contrepoint le fait que les ménages qui résident dans les centres-bourgs ou dans les cœurs de village sont soit des populations extrêmement vieillissantes — avec tous les problèmes que cela pose puisque non seulement on a délocalisé l'habitat, mais on a également exporté les commerces, les services. Donc ces situations de vieillissement sont à l'évidence des bombes à retardement pour la société et en fait, déjà actuellement créent des situations difficiles— soit des populations piégées dans ces situations de bourg-centre, ménages en difficulté, personnes isolées...

Les lotissements en eux-mêmes sont des bombes à retardement, parce que passoires thermiques, dépendance à la voiture, vieillissement également des ménages, constructions de mauvaise qualité. Je pense que ce sujet est LE sujet des générations d'aménageurs et d'urbanistes à venir. Nous sommes vraiment dans l'enjeu fondamental qui s'impose au travers des approches climatiques, écologiques, énergétiques que l'on pourrait résumer au nécessaire recentrage des moyens sur la rénovation, la réhabilitation, la transformation nous sommes très loin de la question de la construction et des enjeux de construction d'habitat social. Nous sommes vraiment dans l'enjeu fondamental de recentrer sur la rénovation, la réhabilitation, la transformation du patrimoine existant. Nous avons largement de quoi loger les populations qui en ont besoin dans les lotissements à recomposer, à réinitialiser, à transformer, et les bourgs-centres ou les villages qui sont dans des situations parfois proches de la ruine.

A mon sens, nous sommes dans une période charnière. On voit bien qu'il y a une mobilisation générale. Personne ne parlait du rural il y a quinze ans. À l'École d'architecture, cela fait quinze ans que je travaille avec mes étudiants sur les ateliers en milieu rural. Il y a quinze ans, je n'étais pas sérieux. « Mais enfin, Marc, tu es dans une école d'architecture. Qu'est-ce que tu vas faire à la campagne ? » Aujourd'hui, toutes les écoles d'architecture travaillent sur les questions de ruralité et de bourgs-centres à revitaliser. On observe une montée en puissance des politiques publiques : le rapport qui est sorti au mois d'août sur les 200 propositions pour le rural, l'ANCT et toutes les politiques qui sont en train de s'emboîter. Dans le département, pour des raisons que je comprends, ces politiques diffusent sur l'ensemble des communes, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de focalisation des moyens posée et pensée à partir d'une armature nouvelle cré-

dible et constitutive d'un territoire qui ne sera pas celui de la IIIème République ! Les critères de sélection pour la région Grand Est ne sont pas compatibles avec les critères de sélection de la politique départementale de Meurthe-et-Moselle, qui ne sont pas eux-mêmes obligatoirement superposables avec les critères de sélection des communes sur lesquelles l'EPF investit. Je comprends cela, bien sûr en regard des attentes politiques exprimées. Quelque part on veut être partout, mais au lieu de se focaliser sur cinq ou six bourgs-centres, où tout le monde met ses forces, on assiste à un éparpillement des moyens en énergie, en réflexion, et en ingénierie et en mobilisation.

Je pense aussi que l'on hérite d'un système qui est encore ancré dans le récit d'hier, celui de la « modernité », l'accès au logement doit se faire encore au travers de la maison individuelle. Je pense qu'il y a un problème de récit, de marketing. Le marketing de la maison individuelle qui a été monté, puis renforcé, peaufiné et même adapté aux enjeux de l'après SRU (une parcelle un peu moins grande mais le même modèle...) depuis 50 ou 60 ans continue à être un rouleau compresseur et on a un mal de chien à refabriquer un récit positif pour les bourgs-centres. Vous voyez les exemples qui ont été donnés, Limoges, Dunkerque, Rochefort qui commence à remonter, un récit désirable pour les petites villes, celles qui sont dans les 220 engagées dans l'action « Cœur de Ville ». Pour l'instant, le cran en dessous, celui des bourgs-centres ne fonctionne pas.

On est aussi dans une schizophrénie absolue d'un certain nombre de décideurs, d'élus, pris entre les injonctions de développement du récit d'avant (la modernité) et celui émergeant au travers de ces démarches de revitalisation des bourgs-centres, celui de demain. Le CAUE accompagne une commune du nord du département « margeant à la politique bourg-centre régionale, portée par l'AGAPE, qui est l'agence d'urbanisme du nord de notre département. Au moment où je vous parle, le maire vient d'accepter la mise en place d'une nouvelle petite zone commerciale avec un rond-point, en cours de construction — ce sera plus pratique pour les Gilets jaunes, pour la prochaine session — et qui devrait accueillir un petit Leclerc qui était en cœur de bourg ouvrant sur une petite place où nous sommes en train de travailler sur la transformation d'un ancien bâtiment, un ancien bâtiment absolument magnifique des années 1920, reconstruction pour mettre un espace de cotravail et quelques logements. Ce commerce s'en va et va s'installer à deux kilomètres sur la route du Luxembourg. On est en permanence dans ces situations. Pour l'instant, le récit nouveau qui s'écrit péniblement et s'esquisse dans les politiques publiques balbutiantes n'est pas encore suffisamment ancré.

Je vais positiver, nous sommes dans cette situation intermédiaire de transition. L'aménagement du territoire se fait quand même sans pensée urbaine forte du monde d'après la modernité, sous la perfusion des intrants que nous connaissons tous, le pétrole, le glyphosate, le pavillon...et à l'exception des SCoT ou des PLUI, qui sont encore pour beaucoup bien timides, eux-mêmes pris dans cette mécanique du « moins », mais pas du « autrement ». Nous avons organisé une journée d'étude « bourg-centre » -CAUE il y a quelque temps à destination des élus et des techniciens des collectivités essentiellement. Le député Dominique Potier, que certains connaissent peut-être parce que c'est un député assez emblématique, agriculteur, élu d'ailleurs sur les terres de Nadine Morano à Toul, défend actuellement au Parlement une grande loi sur le foncier. C'est un député assez remarquable dans ses positions et son enracinement dans les territoires ruraux « ordinaires » de la République, qui a été vice-président du SCoT. Je lui ai soufflé à l'oreille : Dominique Potier, si devant les élus qui seront là, vous pouviez dire que ce serait intéressant que sur un SCoT énorme – de 450 communes, ce qui est à la fois un avantage et un inconvénient – le SCoT prenne un moratoire dans nos territoires sur les extensions urbaines à vocation zone d'activité, voire les lotissements pendant dix ans, pour décentrer (ou plutôt recentrer) les efforts et les moyens sur l'existant, ce serait moteur et accélérateur dans cette transition que tout le monde appelle de ses vœux mais que l'on n'arrive pas à mettre en place au rythme qui serait nécessaire. Je suis violent, j'en suis conscient mais je pense qu'à un moment il va falloir prendre des solutions radicales. On ne sauvera pas nos bourgs-centres, nos villages, sur lesquels il y a un patrimoine incroyable, un potentiel puissant, si on ne coupe pas le robinet de la consommation d'espace et de la poursuite de l'ancien modèle d'habitat par ailleurs. Il faudrait donc des moratoires. Je vais citer un exemple de situation intéressante, pour terminer par une note optimiste. Nous sommes dans notre région à la limite de l'Alsace et de l'Allemagne, ces territoires de culture rhénane où l'habitat participatif est très présent. Vous connaissez cela très bien, je ne vais donc pas décrire de quoi il s'agit. A Vesle-sur-Moselle, de 250 à 300 habitants, au sud de Nancy, une démarche d'habitat multigénérationnel s'appuyant sur les valeurs de l'habitat participatif a été portée par une maire à la fois très banale et en même temps absolument exceptionnelle. Elle rachète une vieille ferme, en plein cœur de village, et y crée trois logements pour personnes âgées, deux logements pour des familles, une salle communale partagée pour les habitants, avec une équipe d'architectes inventive qui saura adapter un bâti contraignant

à partir d'une expression contemporaine affirmée et de belle qualité. Ce projet a d'ailleurs été exposé au Pavillon français à Venise il y a trois ans. Il y a partout, me semble-t-il des signaux faibles de cette invention programmatique, architecturale et urbaine... Nous sommes dans cette période d'articulation, de transition et de réinitialisation.

La question que je me pose est sincèrement est de savoir si on saura adapter le rythme de cette mutation aux nécessités que le monde nous impose, celui des grands équilibres écologiques et sociaux retrouvés.

Cela permet de faire du logement pour le plus grand nombre avec des surfaces peut-être plus limitées, mais avec des espaces partagés qui donnent des comforts d'habiter. Chez nous, nous n'avons pas encore de porteurs privés comme en Alsace où cela commence vraiment à bien se développer, par contre, ce sont des collectivités, des communes.

Je termine par un point. L'autre jour, dans l'atelier, Bourgs-Centres organisé par la plateforme d'ingénierie territoriale, notre cheffe de l'UDAP ABF de Meurthe-et-Moselle, a exprimé assez clairement une des raisons qui explique nos difficultés à agir : *« il faut se mettre en tête que l'on hérite de 60 à 70 ans d'un patrimoine figé sur lequel on n'a rien fait. Ces bourgs-centres n'ont pas subi de transformation si ce n'est de la « ruïnification », de l'abandon depuis 70 ans. Rattraper ce temps-là va être compliqué »*.

Isabelle Régnier

Merci. C'est un vrai cri d'alarme que vous lancez, Marc Verdier, sur cette question du récit du pavillonnaire, de la persistance de ce modèle dont tout le monde sait à quel point il est délétère, des zones commerciales périurbaines, des ronds-points, de la construction plutôt que de la réhabilitation.

Du coup, je donne la parole à Cécile Bélard du Plantys. Nous allons partir dans la région de Rennes avec Archipel habitat.

Cécile Bélard du Plantys

Oui, comme son nom de l'indique pas, parce qu'il n'y a pas vraiment d'archipel autour de Rennes, encore qu'on pourrait expliquer en quoi l'organisation territoriale a justifié cette appellation. Je vais avoir un propos assez cohérent à la suite de celui de Marc Verdier. Même si nous sommes sur des situations singulièrement différentes, nous avons à peu près la même façon d'envisager les choses. C'est une façon qui considère que les opérateurs que nous sommes intervenient d'abord dans des territoires qui ont des histoires particulières, des organisations particulières, et la façon dont nous nous positionnons les uns et les autres en tant qu'acteurs de ces territoires dépend fondamentalement du système de pensée et

du système d'acteurs dans lequel nous intervenons. Je vais essayer d'expliquer comment Archipel habitat, qui est l'opérateur, l'office HLM, s'inscrit dans un territoire, dans une histoire et dans un système d'acteurs qui expliquent comment nous essayons de répondre de la façon la plus appropriée possible aux enjeux du territoire.

Ce territoire de Rennes Métropole est un peu particulier. Quand j'y suis arrivée il y a une quinzaine d'années, j'ai pu remarquer à quel point la politique de l'habitat y était conçue comme un système d'ensemble, pensé, organisé, régulé, avec une clé d'entrée prioritaire qui est celle de l'accueil. Cet accueil est considéré par la collectivité locale et par les opérateurs qui interviennent à son service comme devant être appréhendée dans l'ensemble de ses dimensions, d'abord avec des éléments de régulation très forts sur la question du rapprochement de l'offre et de la demande, avec une gestion centralisée de la demande de logement social depuis les années 1950 – c'est dire que cela remonte à loin – avec une façon structurée, hiérarchisée, de prendre en compte cette demande. Et puis, avec quelques résultats dont nous ne sommes pas mécontents, mais dont nous aimerions bien qu'ils puissent perdurer, à savoir que nous n'avons pas de situation significative de mal-logement ou en tout cas pas suffisamment significative pour qu'elle justifie des recours auprès de la commission DALO. Nous n'en avons aucun sur le territoire et ceci depuis le vote de la loi.

Au-delà de cette question du rapprochement de l'offre et de la demande, parce qu'on n'habite pas un droit, mais plutôt un logement, l'accueil passe tout autant par une politique soutenue de productions nouvelles. Le Programme local de l'habitat qui est en cours, comme le Programme local de l'habitat qui l'a précédé, a mis la question de la production neuve au centre du PLH, avec des résultats significatifs. En effet, 36.000 logements ont été livrés sur la durée du PLH précédent. Nous en sommes à 24.000 sur le PLH en cours pour un territoire qui en compte 200.000. Vous voyez donc que le rythme de productions est très élevé, avec des effets que l'on a pu mesurer sur le ralentissement des prix dans l'immobilier, sur la diminution de la demande locative sociale au cours des dernières années.

Cette approche, qui est d'abord une approche quantitative et un peu globale à l'échelle de l'ensemble du territoire, se double évidemment d'une approche qualitative, que je ne vais pas vraiment développer, mais il y a évidemment des questions autour de ce qui a été évoqué tout à l'heure, la segmentation des produits, la territorialisation des objectifs, la question de l'intervention sur le patrimoine existant, je

parle du logement social, mais qui constitue quand même 90 % de l'offre que nous offrons à la location chaque année, et de la conciliation entre deux questions : celle que j'ai évoquée tout à l'heure du droit au logement et celle que je vais évoquer tout de suite de la mixité sociale.

Cela renvoie là à une autre particularité de la politique rennaise et de ses acteurs, et il me semble que c'est aussi une des conditions du bon fonctionnement du système, c'est une capacité à requestionner en permanence les politiques qui sont menées au regard des résultats obtenus. Je disais que l'on pouvait se satisfaire d'avoir des résultats efficaces en matière de droit au logement avec zéro recours auprès de la Commission DALO. En revanche, on a pu constater que ces résultats n'étaient pas aussi satisfaisants du côté de la mixité et que si le droit au logement était réalisé sur le territoire, il ne l'était pas de la même façon sur l'ensemble des territoires, avec des ménages en grandes difficultés plutôt accueillis dans les « quartiers politiques de la ville » et les autres réservés aux ménages ayant davantage de revenus.

Nous avons donc fait le constat localement que l'injonction à faire de la mixité ne suffisait pas si on ne s'interrogeait pas sur les causes profondes de sa non-réalisation. Je ne vais pas rentrer dans les détails, mais nous avons assez vite identifié le facteur loyer comme une des raisons pour lesquelles on n'arrivait pas vraiment à faire de la mixité, et que si la question des loyers était en jeu, c'était d'abord parce que les politiques de loyers avaient été conçues pour l'équilibre économique du système de production et pas dans la perspective de tenir compte des capacités contributives des ménages, leurs capacités réelles, la façon dont elles évoluent dans le temps, et qu'elles n'avaient pas non plus tenu compte des nécessaires équilibres de peuplement. Nous nous sommes dit que nous allions remettre cela au cœur du sujet, changer de paradigme et inventer un nouveau mécanisme de fixation des loyers. Je pourrais vous raconter comment cela s'est passé parce que cela n'a pas été simple, mais c'est l'illustration qu'à un moment donné, si on ne réinterroge pas les politiques que l'on mène, on peut aller dans le mur.

Derrière tout cela, et c'est un peu la cinquième condition qui fait que cela ne fonctionne pas trop mal sur Rennes Métropole, c'est la question des moyens, derrière laquelle il y a deux sous-questions. La première est celle des règles du jeu, la seconde est celle du financement. Du côté des règles du jeu, la situation particulière sur Rennes Métropole – certains qualifient le système de stalinien, cela peut avoir ses inconvénients, mais cela a aussi ses avantages – c'est qu'une très forte régulation est exercée par la collectivité sur plusieurs sujets.

D'abord, sur la question du foncier : nous avons un foncier très maîtrisé publiquement. Jusqu'à il y a peu, 80 % de l'offre foncière était en zone aménagée, c'est dire que la collectivité locale joue un rôle extrêmement important. Un foncier régulé, mais aussi un foncier à prix encadrés avec notamment des prix de cession de charges foncières pour le logement social, y compris en VEFA d'ailleurs, qui, fixes, plafonnés, permettent de ne pas faire entrer en concurrence les bailleurs sociaux sur la capacité d'accès au foncier et qui centrent les sujets plutôt sur la qualité des opérations. Au-delà de la régulation très forte sur le foncier, il y a aussi une régulation sur la subvention apportée aux maîtres d'ouvrage avec là encore une subvention à l'équilibre des opérations et pas une subvention forfaitaire, si bien que le prix de revient de l'opération est en quelque sorte neutralisé par la subvention apportée par la métropole.

Évidemment, en face de tout cela, il y a des contreparties de tous ordres. Il y a des loyers plafonnés, plus que les plafonds réglementaires. Il y a l'interdiction de procéder à de la vente HLM. Il y a également des contreparties en matière de qualité autour de la certification obligatoire de toutes nos opérations au label NF Habitat haute qualité environnementale et des contreparties attendues en termes de niveau de rénovation, d'accessibilité des logements et j'en passe. J'ajoute à cela de l'autorégulation notamment sur les règles de consultation des maîtrises d'œuvre légèrement perturbées par les dispositions de la loi ÉLAN. Nous avons pris l'initiative, en tant qu'opérateur, en tant que maître d'ouvrage, de procéder à la mise en place de règles qui nous sont propres pour maintenir des objectifs de qualité de production.

Je parlais règles du jeu, je parle financements. Tout cela coûte beaucoup d'argent. La collectivité en met beaucoup. Cela fera rêver ceux qui savent à peu près combien les collectivités locales mettent dans les opérations de logements sociaux habituellement. Nous sommes entre 17 000 et 20 000 euros de subvention moyenne par logement. Les bailleurs mettent aussi des montants élevés de fonds propres. Cette politique de l'habitat est aujourd'hui un peu malmenée au moins par deux éléments : des choses qui tiennent à la gouvernance des politiques locales de l'habitat, avec des mouvements contradictoires entre d'une part des lois de décentralisation NOTRe, MAPTAM, loi Égalité citoyenneté, qui ont remis les métropoles au cœur de la question des politiques locales de l'habitat, et la loi Élan d'autre part qui, si elle dit que ce sont les collectivités locales qui ont la main sur tout cela, fixe quand même des règles un peu uniques au niveau national qui sont telles que les capacités d'adap-

tation territoriales sont malmenées. Ce qui est également un problème aujourd'hui et qui touche autant la collectivité que l'opérateur, c'est tout ce qui résulte du désengagement de l'État, qui ne date pas d'hier, mais qui commence à se sentir fortement, et qui s'accompagne à la fois d'une ponction sur les ressources des organismes HLM, et il y a un moment où nous sommes obligés de réinterroger nos fondamentaux et de faire des arbitrages, de savoir si nous pouvons continuer à faire notre métier, et d'une ouverture à une logique de financiarisation et de privatisation qui est en plein dans l'actualité et qui n'arrange rien à tout cela.

Pour finir, nous sommes dans un contexte économique de plus en plus contraint. Nos demandeurs de logements sociaux sont de plus en plus pauvres. Les prix dans le privé sont de plus en plus élevés. Les prix à la construction sont repartis ; nous nous sommes pris 20 % en un an. Il y a des appels d'offres sans réponse, des recours des riverains. Le paysage est donc un peu désastreux, mais nous gardons la motivation.

En conclusion, je dirais que s'il faut explorer un certain nombre de pistes pour pouvoir continuer à faire nos métiers et à répondre aux besoins, je pense qu'il faut prendre l'exact contrepied de ce qui se passe depuis maintenant 50 ans et que je pourrais résumer par un grand mouvement de dérégulation de la question du logement, de la politique de l'habitat. Je pense que l'on ne s'en sortira que si l'on remet de l'intervention publique dans tout cela. Il y a peu d'espoir que cela vienne de l'État. Il faut donc remettre de l'intervention publique à travers la place que les collectivités locales exercent sur le sujet, la volonté que des opérateurs qui se vivent – c'est mon cas – comme des services publics du logement mettent dans le système. Sur la question du neuf, il y a trois sujets sur lesquels, à mon avis, on peut faire mieux en matière d'intervention publique : l'accès au foncier, la question des prix de sortie et la question de l'appareil de production. Je développerai peut-être tout cela après.

Isabelle Régnier

Merci beaucoup. Dernier intervenant de cette première table ronde, Yves-Laurent Sapoval. Je crois que vous vouliez préciser que vous parliez à titre personnel, n'est-ce pas ?

Yves-Laurent Sapoval

Merci. Beaucoup de choses ont été dites. Je souhaite d'abord me présenter et préciser d'où je parle aujourd'hui puisque j'interviens ici en dehors de mon cadre professionnel et donc à titre strictement personnel.

Je suis architecte de formation. J'ai participé avec un certain

nombre de gens dans cette salle à la création de « Mouvement des architectes ». Une association qui avait notamment pour objet de s'interroger sur le rôle social de l'architecte, d'interroger la place de l'architecte dans la société. J'ai rejoint la fonction publique où je le suis occupé de logement social en Seine-Saint-Denis et dans l'Essonne, de lutte contre l'habitat indigne dans les directions départementales de l'équipement. J'ai ensuite travaillé à la Politique de la Ville, au cabinet de Jean-Louis Borloo où nous nous sommes occupés de la création de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et, par la suite, comme Délégué interministériel à la Ville. Pour ceux qui ne savent pas très bien ce que c'est, parce que cette fonction a disparu, le Délégué interministériel à la Ville était la personne qui, au sein de l'Etat, avait en charge la politique en faveur des quartiers défavorisés. Après cette période orientée vers l'action sociale, je m'occupe depuis quelques années de sujets environnementaux, bâtiments et villes durables.

Quelques mots de réaction sur ce qui a été dit. Ce n'est peut-être pas très politiquement correct mais, de là où je suis à présent, que je m'occupe beaucoup de questions internationales, je n'ai pas tout à fait le même regard que celui que vous avez et qui transparait dans les interventions précédentes. Je ne voudrais surtout pas que mes propos soient mal compris. En tout cas, je ne voudrais pas que le constat selon lequel « tout ne va pas si mal » soit pris comme un déni de réalité. Par l'ensemble de mon parcours je connais la situation en France, la situation dans les quartiers en difficulté, la situation de l'habitat indigne. J'ai passé plusieurs années à faire de la lutte contre le saturnisme infantile. Je vois donc bien de quoi on parle. Cependant avec un peu de recul, comme disait Talleyrand avec des mots différents : « *Quand je me regarde, je me déssole mais quand je me compare, je me console.* » C'est pourquoi, je donnerai un petit éclairage international. Quelques mots sur la manière dont nous sommes situés avant de rappeler ce qu'est la politique du logement en France et ses principaux enjeux actuels.

Cette expérience internationale me permet en particulier de dire que je ne crois pas que l'on puisse dire qu'elle est « dérégulée » comme nous l'avons entendu. Roland Peylet le disait, nous avons eu 25 lois, et il n'en a cité qu'une partie ! Il n'a pas cité la loi de programmation pour la cohésion sociale de Jean-Louis Borloo qui représentait des investissements massifs pour le logement, ni la loi de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 qui a créé l'ANRU. Malgré leur importance, ces deux lois n'ont pas même été men-

tionnées et il y en a beaucoup d'autres. Non, je ne crois pas que nous puissions dire que nous sommes dans un système dérégulé.

Donc pour commencer, quelques éléments d'éclairage au-delà de nos frontières :

- Je voudrais vous montrer ces cartes. La carte du haut représente le pourcentage de la population en Afrique qui a accès, pays par pays, à la maison la moins chère. En rouge, c'est zéro, en vert c'est 100. Sur l'image qui est en-dessous c'est la même chose mais avec une maison à 11.500 dollars, c'est-à-dire à 10.000 euros. Environ 70% des urbains en Afrique vivent dans des bidonvilles. Il ne s'agit pas de comparer des situations qui ne sont pas comparables mais de rappeler que nos enjeux sont aussi là-bas (NB Les cartes ont été présentées de la tribune)

- Au plan européen, si l'on se compare avec les pays voisins, nous ne sommes pas dans une situation trop mauvaise. Le taux d'effort en France pour le logement se situe aux alentours de 20%. Certes, il augmente mais il est moins important que dans de nombreux pays européens. Il est nettement moins important qu'en Allemagne, par exemple, qu'il s'agisse du taux d'effort pour les locataires ou du taux d'effort pour les propriétaires.

Il ne s'agit pas d'être trop optimiste mais de bien voir que la politique du logement que l'on mène n'est pas sans effet. Cette spécificité assez exceptionnelle dans le monde, d'avoir une politique du logement régulée, largement soutenue par la puissance publique qui produit des effets et des effets qui ne sont pas que négatifs.

Quelques chiffres sur la situation du logement, que vous connaissez sans doute. Il y a 58 % de propriétaires, 42 % de locataires. 53 % des résidences principales sont de l'individuel. Il faudrait comparer les chiffres avec ceux de Roland Peylet, mais pour moi, le logement, c'est plutôt 20 % du PIB, c'est près de 500 milliards, 30 % d'investissements, 70 % en fonctionnement. Je voudrais dire aussi que tout le monde se plaint du renchérissement du prix des logements depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale, ce renchérissement est aussi très directement lié à l'augmentation de la surface globale et de la qualité des logements. Même depuis les années 1970, la surface des logements a beaucoup augmenté. Par exemple, la surface de logement moyenne est passée de 70 à 93 mètres carrés. Le nombre de mètres carrés par habitant est passé de 23 à 40. Ce sont tout de même de vrais progrès. Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, on n'a plus ou très peu de logements sans confort même si cela recommence à se développer. Là aussi, on a beaucoup progressé et les

prix sont en moyenne très corrélés à l'évolution de la qualité des logements. Je pense qu'il faut se féliciter de cette amélioration. La caractéristique de la politique du logement en France est aussi qu'elle est très partagée entre de nombreux acteurs. On citait les collectivités, j'y reviendrai, mais il y a aussi des acteurs importants comme le 1 % Logement, la Caisse des Dépôts et consignations. Nous avons un système qui repose sur toutes ces organisations un peu exceptionnelles, qui nous donnent la capacité d'agir. J'en rappelle les principes.

En premier lieu, la politique du logement menée par l'État vise à assurer une régulation du marché, une régulation des acteurs correcte en termes de droit de la copropriété, de droit des échanges entre les acteurs, de la vente et de l'acquisition, du partage de la propriété et des rapports entre bailleurs et locataires.

En deuxième lieu elle vise à développer l'offre. Pour cela, le logement est assez massivement financé. Je rappelle que la politique du logement, c'est 2 % du PIB, c'est 40 milliards d'euros par an. Dans ce développement de l'offre, il y a évidemment les subventions nombreuses qui sont données aux logements sociaux par l'État et par les collectivités. Il y a aussi des aides fiscales qui sont données pour mobiliser l'épargne des Français aux fins de production du logement. Un des sujets de la production du logement, d'une manière un peu rapide, c'est : comment par rapport aux besoins estimés, mobiliser au mieux le potentiel de financement de l'ensemble des partenaires, y compris de l'épargne privée. Les incitations fiscales sont une manière de mobiliser l'épargne des Français en vue de la production de logements notamment locatifs. Pour assurer une bonne production de l'offre, on a aussi une régulation assez ambitieuse de la répartition des logements. Rappelons la loi SRU est un facteur de mixité sociale assez efficace, qui fonctionne bien. Elle est très souvent remise en question. Quand on fait une loi sur le logement, des centaines d'amendements sont systématiquement déposés pour proposer de faire rentrer dans le champ de la définition du logement locatif social au sens de la loi SRU tout un tas de choses qui n'ont pas forcément vocation à s'y trouver.

En troisième lieu, la puissance publique soutient la demande et l'accès au logement. Les aides au logement, notamment les APL, représentent un peu moins de 20 milliards d'euros par an en France et soutiennent massivement l'accessibilité du logement pour les locataires. Par ailleurs, des dispositifs législatifs soutiennent l'accès au logement. On a cité le droit au logement opposable. Peu de pays dans le monde ont pris

cet engagement et ce risque juridique au nom de l'Etat. Je pense qu'il est bon de le rappeler. C'est une vraie difficulté évidemment pour tout le monde de répondre aux objectifs du droit au logement opposable, mais cela fait ressortir clairement les besoins et il y a des résultats.

Dans ce cadre, quels sont les principaux enjeux que je détecte aujourd'hui ?

Ce sont d'abord des enjeux de gouvernance. Qu'est-ce qui est fait au niveau local ? Qu'est-ce qui est fait au niveau national ? Quand on parle du désengagement de l'État, est-ce qu'on parle globalement du désengagement de la puissance publique ou du désengagement de l'État parmi les investisseurs publics ? Je pense qu'il faut être prudent sur ce terme surtout dans les moments politiques que nous vivons. Le désengagement de l'État, dont se plaignent les collectivités locales, est parfois plutôt un transfert de charges du contribuable national au contribuable local, ce qui n'est pas tout à fait la même chose que tout simplement le retrait de la puissance publique dans son ensemble. Il faut être attentif à ces termes.

Ce sont ensuite les enjeux d'intégration des populations en difficulté. Bien que nous ayons augmenté dans les dernières années de près de 100 % le budget de l'hébergement en région Île-de-France, nous sommes toujours en dessous de la jauge, nous avons un problème de tonneau des Danaïdes sur ce sujet de l'hébergement, notamment en Île-de-France, mais aussi de faire accéder au logement les gens qui sont vraiment en difficulté (autrement que dans des copropriétés dégradées ou des logements insalubres qui sont le vrai lieu de la pauvreté actuellement, bien plus que le logement social.)

Nous avons des enjeux qualitatifs extrêmement importants. Ils ont été ouverts un peu ici. Je ne reviens pas sur le vieillissement, mais je vais simplement mentionner que depuis le début du siècle, sur une durée de vie de 700.000 heures, on a gagné 300.000 heures de loisirs ou d'autres choses que du travail et du sommeil. Évidemment, la question est à prendre en compte, le temps que l'on passe chez soi et la manière dont on passe le temps chez soi.

Parmi ces enjeux qualitatifs, les sujets d'efficacité énergétique sont cruciaux. La précarité énergétique, le fait d'avoir en France 15 % de personnes qui consacrent trop de leurs revenus à payer leur énergie ou qui ne peuvent pas payer leur chauffage est un sujet énorme, qui vise autant le parc en devenir que le parc existant.

Au-delà, venons-en aux enjeux urbains. J'ai été trop long donc deux points :

- D'abord la localisation des logements et des emplois. Pour tous ceux qui vivent au-delà du périphérique, les migrations alternantes et l'organisation des villes sont cruciales. On ne prend pas actuellement le chemin du rapprochement domicile/travail. Les politiques urbaines sont très orientées sur le développement des mobilités.

Quelques mots en réaction à ce qui a été dit sur l'étalement urbain. Comme vous le savez, l'objectif est partagé. Une politique visant « zéro artificialisation ne » est en train de se mettre en place. C'est un engagement du Président de la République. Il reste très compliqué de traduire cela dans une réalité juridique. Qu'est-ce que l'on compte comme du sol artificialisé ? Quelle est la partie du sol qu'on compte comme artificialisée ?

Le temps ne me permet pas de développer mais j'espère que dans le débat, nous aurons l'occasion d'entrer de manière plus précise dans ces questions ouvertes.

Merci.

Isabelle Régnier

Merci. Est-ce qu'autour de cette table, l'une ou l'un d'entre vous a envie de répondre quelque chose à Yves-Laurent Sapoval ? Cécile, peut-être. Le tableau que vous dressez, c'est des données générales, macros. Cela vient après des situations particulières. Je ne sais pas à quel endroit ces deux visions se rencontrent.

Cécile Bélard du Plantys

Cela doit se rencontrer à certains endroits puisque j'ai entendu que même si le sujet n'est pas d'être optimiste ou pessimiste, j'ai dressé un tableau à la fois noir de ce qu'est la situation aujourd'hui de mon point de vue de contexte global, mais en même temps, j'ai aussi essayé de démontrer que s'il y avait une volonté politique locale et une volonté générale des acteurs, il y avait encore des voies possibles.

Je voulais revenir sur deux ou trois éléments qui ont été évoqués par Monsieur Sapoval. Première chose, vous dites que l'on a une politique très régulée. Je suppose que cela répondait à ce que je disais du phénomène général de dérégulation. Je dis bien « dérégulation », je ne dis pas « déréglementation ». Que la politique du logement soit extrêmement réglemée, je n'en doute pas une seconde. En revanche, je considère que depuis 1977, le choix extrêmement important qui a été fait de passer d'un système d'aide à la pierre et de coût de sortie maîtrisé à un système d'aide à la personne avec cette augmentation faramineuse des prix plafonds dans le

logement social de 40 % qui a été décidée à cette occasion, tout ce qui s'est passé depuis, et encore les dernières tentations récentes qui sont exprimées par l'IGF ou le CGEDD de faire entrer des capitaux privés dans la structure des organismes HLM, tout cela fait partie d'un processus général de dérégulation.

Le deuxième sujet, c'est quand vous dites que finalement on n'est pas si malheureux, que le droit au logement, avec des taux d'effort en moyenne de 20 % pour le logement, n'est pas si mal, que l'État s'est engagé au travers d'un certain nombre de lois qui ont poussé les collectivités locales et les opérateurs à agir, la situation a été globalement maîtrisée. Dans une vision macro sans doute, je peux vous dire que quand je regarde mon organisme HLM et la politique de très bas loyers que nous avons menée depuis longtemps, quand en moyenne au niveau national, 50 % des ménages sont bénéficiaires de l'APL, dans mon organisme, c'est 64 %. Vous imaginez que quand l'État décide de baisser l'APL, il y a une sensibilité particulière chez nous. Même à l'intérieur de notre propre patrimoine, entre les ressources des gens qui sont logés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et ceux qui sont logés dans notre patrimoine de centre-ville, les situations sont singulièrement différentes.

Pour finir sur le désengagement de l'État, des chiffres ont été donnés récemment de ce que donne la succession de coûts qui ont été mis aux aides à la personne, comme maintenant, le système repose davantage sur les aides à la personne que les aides à la pierre, quand on diminue les aides à la personne, cela a un effet extrêmement important. Au budget 2020, les aides personnalisées au logement, qui étaient d'un peu moins de 20 milliards d'euros depuis quelques années, ont été baissées à 12 milliards d'euros. On voit donc bien que le désengagement est en marche, si je peux me permettre.

Bernard Haumont

Deux remarques très brèves. La première en écho aux propos de Clara Delmond et de Marc Verdier. La revitalisation des petites villes, des villages ou des villes moyennes, se heurte sociologiquement parlant à une difficulté qui, entre autres, devient majeure : les couples biactifs dans les petites villes ont beaucoup de mal à trouver deux emplois qui correspondent aux qualifications de l'un et de l'autre ou de l'une et de l'autre. Le développement de ces modes de vie se heurte à des politiques qu'elles soient positives, qu'elles soient volontaires. Quoi qu'on dise, il y a là un obstacle majeur aux limites de l'émigration et de l'exode.

Ma deuxième remarque s'adresse plus directement à Monsieur Sapoval. Je veux bien que la situation française soit meil-

leure ou moins pire que dans beaucoup d'autres pays. Cela dit, les demandes de logement social ne baissent pas, elles ont même tendance à croître sur plusieurs années, c'est-à-dire que les politiques dont vous avez parlé sont des politiques qui n'affectent pas de la même manière toutes les catégories sociales. Les aides fiscales ne profitent qu'à ceux qui paient des impôts. Rappelons que 50 % des ménages français ne paient pas d'impôt. Une partie des politiques que vous décrivez est ciblée sur des catégories sociales. Je l'ai mentionné, s'il y a un maintien de plusieurs millions dans le logement indigne ou en tous les cas dans des conditions de mal-logement, il y a, si l'on en croit la Fondation Abbé Pierre, un petit accroissement d'une année sur l'autre.

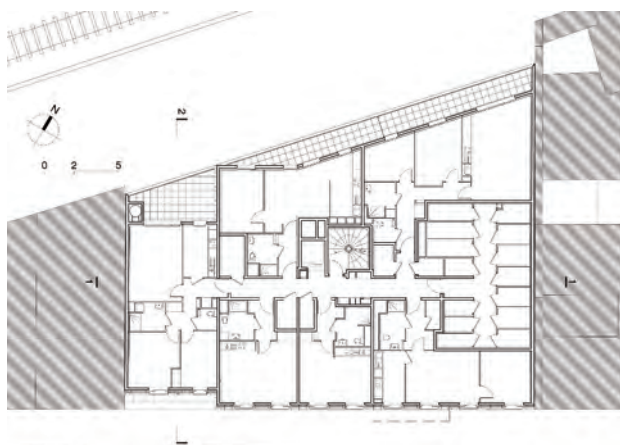
Yves-Laurent Sapoval

Je suis un peu ennuyé. Je voudrais quand même dire deux mots. Beaucoup de gens dans la salle s'y connaissent au moins autant que nous, je ne voudrais pas que notre débat tourne comme trop souvent... Je ne veux pas non plus argumenter sur la dérégulation, la déréglementation. Merci de toutes ces questions. En venant ici, je me suis dit « il faut que je dise une chose, juste une chose », et cette chose, je ne l'ai pas dite. Je pense qu'en effet, le rapport de la Fondation Abbé Pierre pointe chaque année une situation plus catastrophique.

Je l'ai dit en introduction, je vais le redire en conclusion, je ne suis pas en train de dire que l'on vit dans un monde parfait. Nous le voyons, tout le monde le voit. Je vais beaucoup à l'international. Il n'y a que nous, Français, qui trouvons que ce que nous vivons en France, ce que nous faisons en France est catastrophique. Entre nous, je pense qu'il faut se dire les choses clairement. Je veux simplement que l'on se rappelle que quand on va dehors, il ne faut pas toujours dire que ce sont des catastrophes et que les seuls actes de l'Académie d'architecture, etc....

La seule chose importante que je voulais dire est qu'en effet, chaque année, le rapport de la Fondation Abbé Pierre qui dit : le mal-logement, etc. Ce qui me frappe avec un peu de recul, c'est que c'est le seul. Ce qui me frappe, c'est que l'on est tous en train de parler de quelque chose qu'on ne se donne pas la peine de définir. Je vous dis que le taux d'effort, c'est 18 %, c'est 21 %, c'est 25 %, c'est 30 % ou c'est 15 %. Qu'est-ce qui vous va ? Le taux d'effort à la sortie de la seconde guerre mondiale pour les ouvriers qui payaient leur logement, c'est 2 %. Il n'y avait pas de logements. Grâce aux lois de régulation des loyers qu'il y avait eu entre les deux guerres, le taux d'effort était extrêmement bas. Il me semble pour une question aussi importante que le logement que l'ensemble des acteurs dé-

finissent ce que l'on trouve comme étant intéressant comme un logement – quelles sont les conditions ? 93 mètres carrés ? 70 mètres carrés ? Combien ? – et que collectivement, cet objectif soit énoncé. En effet, le rapport de la Fondation Abbé Pierre décrit des situations qui sont insupportables, mais il décrit aussi des situations qui sont dures et pas du même niveau de difficulté. Nous avons un sujet de généralités là-dessus. Si personne ne se met d'accord sur les objectifs à atteindre, je trouve délicat ou difficile de porter des jugements ou des évaluations sur la réalité. C'est un vrai sujet de discussion : que considère-t-on comme satisfaisant ?



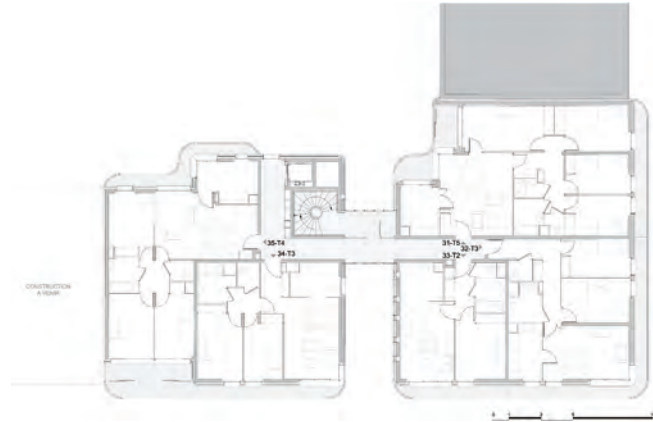
39 logements sociaux à Clichy la Garenne

Alain Gignoux architecte

Maître d'ouvrage : Immobilière 3F

Photos : Antoine Mercusot





29 logements sociaux à Vitry-sur-Seine

Bruno Rollet architecte

Maître d'ouvrage : OPHLM Vitry-sur-Seine

Photos : Luc Boegly



DÉBAT AVEC LA SALLE

Isabelle Régnier

Y a-t-il des questions ou des interventions dans la salle ?

Paul Quintrand

Je voudrais poser une question à Bernard Haumont par rapport à la première table ronde que nous avons organisée. Tu nous avais présenté une carte qui ne correspond pas tout à fait à celle-là. Dans la première carte, il y avait une espèce de tropisme sur l'Atlantique. Il n'existe plus sur cette carte. Il semble disparaître au profit d'un tropisme sud-est.

Bernard Haumont

Il y a deux tropismes. C'est plus un tropisme méditerranéen que sud-est. À part Lyon et la grande périphérie de Lyon qui va jusqu'à Bourg-en-Bresse, ce sont des régions qui se dépeuplent. Les Alpes se dépeuplent par rapport à d'autres régions. Le tropisme est donc bien atlantique et méditerranéen. On voit bien que dans les métropoles qui se développent ou les zones qui se développent, on a bien là une attraction de la façade atlantique et de la façade méditerranéenne. Comme je le disais, les Alpes, en bleu, se dépeuplent, à part quelques villes comme Annecy.

Charles Lambert

J'ai deux interventions très différentes. La première revient sur la localisation. Effectivement, on n'a pas assez parlé du foncier, de la charge, du coût du foncier et de la localisation du foncier, c'est-à-dire de la manière avec laquelle on va développer la nouvelle façon d'être civilisé dans nos pays européens en particulier. C'est une façon qui devient de plus en plus exclusivement urbaine, mais à des formes urbaines que l'on vit autrement, une définition de l'urbanité qui est différente de celle que l'on avait avant, une définition du travail, du temps consacré au travail, etc. Il faudra que l'on parle du foncier. Je ne sais pas si on en parlera aujourd'hui, mais de toute façon, c'est essentiel et s'il y a une régulation à faire, c'est au minimum de se poser la question de savoir pourquoi on est revenu sur la loi Galley de 1975 dès l'année suivante. C'était pourtant la même Assemblée nationale qui a supprimé toutes ces interventions, qui n'étaient pas bonnes, mais qui allaient dans le bon sens, plafond légal de densité et toutes ces choses qui montraient qu'il fallait régler cette question. Ma deuxième intervention est encore plus compliquée. Elle est plus compliquée parce que si on est membre de l'Académie, c'est que l'on n'est pas tout jeune et tout ce que l'on a dit aujourd'hui, on le disait il y a quarante ans. Ce qu'a dit

Marc Verdier, ce que l'on dit des politiques publiques, il y a quarante ans, c'était pareil. Ce que l'on disait du lotissement, c'était pareil. Souvenez-vous de toutes ces politiques Cœurs de ville qui se sont succédé. Or, cela ne change pas. Pourquoi, selon moi, après avoir travaillé avec des centaines et des centaines de maires et d'élus locaux ? Parce que nous, les professionnels, les réfléchis, les chercheurs, etc., nous continuons à dire au peuple qu'il peut croire au père Noël, qu'il peut continuer à vivre dans son petit village, avoir ses commerces, et à dire qu'il faudrait que les commerces soient au centre du village. On forme les gens comme cela. Or, notre démocratie fait élire au niveau politique les gens que l'on n'a pas formés. Les maires arrivent comme s'il ne s'était rien passé depuis les quarante dernières années, puisqu'on leur a expliqué : il faut continuer à faire comme on faisait il y a quarante ans. Nous perdons notre rôle de pédagogue, notre rôle de responsable en tant que chercheurs. Il faut que nous nous demandions si nous ne devons pas avoir des propos de réalité. Merci.

Marc Verdier

Juste le foncier, juste un éclairage. Nous avons un EPF (Établissement public foncier) d'État, qui s'est mis en place il y a déjà longtemps, sur les questions de friches industrielles, les trois types d'industries que nous avons, c'est-à-dire les mines, la sidérurgie et le textile, gérant plus de 6 000 hectares de foncier industriel sur la région. On voit qu'aujourd'hui l'EPF, qui va passer à l'échelon Grand Est, est en train de se repositionner. Non pas que les choses soient terminées sur l'industriel, mais elles sont quand même très avancées avec un très haut niveau d'expertise sur la gestion de ces friches. On voit comment l'EPF est en train de se positionner sur les sujets qui sont les nôtres, c'est-à-dire le microfoncier, le foncier beaucoup plus complexe – en termes d'organisation, pas de sujet – que le foncier industriel. Notre EPF est en train de s'investir sur ces questions du foncier urbain, voire micro-urbain.

Je travaille au quotidien avec une multitude d'élus. Il y a 594 communes dans le département. Je pense que nous sommes des générations d'élus qui changent. Nous avons des élus éclairés, des gens qui sont de vrais leaders sur des questions d'expérimentation, qui ont compris que l'on ne vit pas en 2020 comme on vivait en 1980 ou en 2000. Encore une fois, c'est juste parce que le mot « désespéré », je ne le porte pas. J'ai une vraie énergie, heureusement, parce que nous travaillons avec un certain nombre de communes, d'intercommunalités, dans lesquelles il y a des gens qui portent des façons très contemporaines de poser les questions de réorganisation des modes de vie sur leur territoire. Nous avons quelques élus avec lesquels nous pouvons vraiment aller assez loin.

Yves-Laurent Sapoval

Je crois qu'on ne peut pas dire que les choses n'ont pas progressé depuis quarante ans, même si une fois de plus, le constat n'est pas suffisant, et le constat est le même. Je regardais 2008, le constat était le même. Il y avait une crise du logement et les attendus de la réunion de 2008 étaient les mêmes que ceux de la réunion d'aujourd'hui, sur le foncier en particulier. Les compétences de l'urbanisme ont été passées aux collectivités locales en 1982. Le sujet du foncier n'a pas été pris en compte avant les années 2000 ou la fin des années 1990. Il y a eu un sujet. En fait, ce n'était une préoccupation pour personne puisque le temps que l'on s'y mette, la crise de 1990 a laissé passer le sujet du foncier derrière, mais depuis le milieu des années 2000, 2005-2008, la création de tous les Établissements publics fonciers, une vraie politique foncière est mise en œuvre, avec des Établissements publics fonciers locaux et des Établissements publics fonciers d'État qui changent énormément la donne. C'est le cas en Île-de-France, c'est dans le cas dans beaucoup de régions. Il y a maintenant une généralisation de la couverture en Établissements publics fonciers. On est maintenant capables de mettre l'ingénierie qu'il faut dans le foncier complexe. Je pense que c'est la grosse différence. Il faut donc tout de même voir les évolutions.

Marc Verdier

Pour compléter sur les EPF, en effet, sur le programme Action Cœur de Ville, nous sommes en lien direct avec eux pour savoir comment ils peuvent intervenir et chaque situation des EPF est différente. Nous avons aussi des villes moyennes, des villes de 50 000 habitants parfois, qui n'ont pas de couverture par un EPF. Certes, les EPF sont là, mais ils ne sont pas là partout. Que fait-on quand il n'y en a pas ? Là, nous travaillons nous aussi avec les SEM et la Fédération des établissements publics locaux pour voir quel rôle peuvent tenir ces opérateurs qui sont à la fois en lien avec les collectivités et les maîtrises d'ouvrage, que ce soit bailleurs ou promoteurs. Certes, dans le programme, par exemple, la Caisse des Dépôts va entrer au capital de ces SEM, donc apporter un appui financier, mais on voit aussi que l'on ne va pas s'en sortir si on ne pense pas les opérations en Cœur de Ville sans penser les coopérations avec les périphéries. Je pense que sur ces questions du bâti qu'on dit dégradé et sur lequel il faut intervenir en centre-ville, il faut se poser la question du modèle économique et de la réalité qu'il va falloir mettre en place pour que ces structures-là puissent s'en sortir économiquement. On va certes rénover en centre-ville, mais ne rien améliorer en périphérie. Il y a donc un vrai travail à opérer. Je ne sais pas ce qu'il en était il y a 40 ans, mais en tout cas, c'est quelque

chose sur lequel nous essayons de travailler et nous nous confrontons à énormément de blocages pour débloquer ces situations de coopération en périphérie.

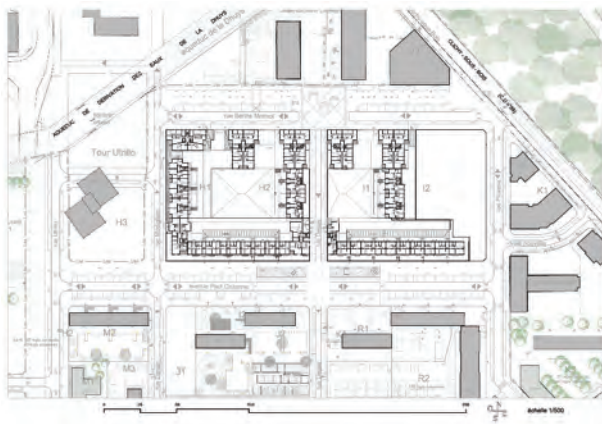
Cécile Bélard du Plantys

Un petit complément sur le foncier : il y a la question de la captation du foncier, mais derrière, il y a effectivement la question de la régulation des prix et des plafonnements de charges foncières qui sont quand même un sujet.

Je voulais aussi insister sur un des outils que nous avons à disposition aujourd'hui et que l'on n'avait pas il y a quelques années qui est l'organisme de foncier solidaire. Il permet de pratiquer une dissociation du foncier et du bâti, qui peut à la fois avoir un effet sur les prix et un effet sur la maîtrise publique durable des biens qui ont été produits. Je pense que c'est un outil extrêmement intéressant pour peu que les acteurs locaux s'en saisissent pour réguler la situation.

Isabelle Régnier

Je suis désolée, il va falloir arrêter. Les retards s'accumulent déjà. Merci beaucoup à tous et à toutes.



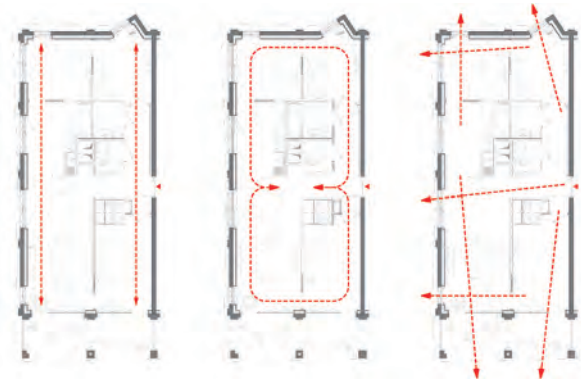
Réhabilitation extension à Montfermeil

Vincent Cornu Architecture

Maître d'ouvrage : Office Public d'Habitation OPH 93

Photos : Vincent Cornu Architecture





22 logements sur l'ancien site historique de la caserne de Reuilly à Paris 12

Charles-Henri Tachon architecte
Maître d'ouvrage : Paris Habitat





40 logements à Dijon

Sophie Delhay architecte

Maître d'ouvrage : Grand Dijon Habitat

Photos : Bertrand Verney







Table ronde n°2

Construire plus, plus vite, moins cher, mieux : quelles qualités ?

Pascale Joffroy

Nous allons essayer de rester dans les temps, mais nous sommes déjà très en retard. Pendant cette deuxième table ronde et après les interventions, nous ferons dérouler à nouveau le diaporama des opérations de logement ordinaire de qualité que nous avons sélectionnées, une sélection un peu arbitraire, ou en tout cas subjective, ou plutôt qui n'est pas issue d'une véritable enquête. C'est un énoncé d'opérations que nous connaissions, que nous avons voulu montrer. Il pourrait y en avoir bien d'autres, mais c'est un gros travail que de réunir cette documentation.

Quelques mots pour présenter cette table ronde n° 2, « Construire plus, plus vite, moins cher, mieux... quelles qualités ? », et introduire ses invités qui, à partir de leurs expériences et de leurs responsabilités, politiques, de maîtrise d'œuvre, de maître d'ouvrage, d'engagement professionnel et de recherche, vont porter quelques idées pour nourrir les réflexions sur la situation actuelle du logement. Ce ne sera pas seulement des constats, ce sera aussi des formes de propositions. Nous tenterons d'aborder le « comment », comment faire, comment agir.

Par situation actuelle du logement, nous entendons dans cette deuxième table ronde, après les questions urbaines et de territoire, le nouveau paradigme écologique d'une part, et le contexte social d'autre part, où non seulement le logement manque, mais aussi où l'idée s'installe qu'il coûte trop cher et qu'il contribue aux inégalités. Le titre de cette table ronde, vous l'avez compris, fait référence à la loi Élan qui demande plus, plus vite, etc., et qui a réussi la double prouesse d'éveiller les préoccupations professionnelles des architectes et leurs préoccupations sociales, qui sont d'ailleurs les préoccupations sociales de la société tout entière. En effet, cette loi Élan est considérée comme défavorable à la production de logements de qualité. Elle supprime pour les bailleurs l'obligation de concours et réduit le champ d'intervention des architectes, mais elle est aussi considérée comme défavorable à l'habitat pour tous, parce qu'elle ouvre la voie à la mar-

chandisation des HLM, sujet dont nous pourrions rediscuter, et par ailleurs accélère les procédures d'expulsion, pour ne citer que cet exemple.

Nous parlerons dans cette table ronde, comme nous parlons d'une façon générale dans ce séminaire, du logement ordinaire. Ce mot privilégie le caractère commun du logement, reproductible plutôt qu'expérimental, ou plutôt qu'hors-norme. Ce mot inclut potentiellement tous les publics, il comprend donc le logement très social, dont la tendance est de se délester auprès d'opérateurs spécifiques, à travers des concepts comme l'hébergement ou (sic) « la pension de famille ». C'est un point qui, sans être totalement nouveau, est quand même un point d'actualité, si on comprend actualité au sens assez large. Ce n'est pas un point qui concernait la problématique du logement il y a cinquante ans.

Nous interrogerons les qualités possibles de ce logement ordinaire, urbaines, typologiques, techniques, écologiques, de faisabilité, d'appropriation sociale, et ceci, en contexte, économique et politique, et en contexte de ce que l'architecte peut et veut aujourd'hui. Nous nous demanderons comment sortir le logement de l'ornière, par le haut, en en faisant ce qu'il devrait être sans doute, un des leviers d'une société vraiment soutenable et solidaire.

Six intervenants étaient inscrits au programme de cette table ronde. Stéphane Peu, député de la Seine-Saint-Denis, ancien adjoint au maire de Saint-Denis, élu communiste, ne vient finalement pas. Je le regrette parce que j'aurais beaucoup souhaité lui poser des questions précises sur ce qu'il fait pour la lutte contre l'habitat indigne et surtout comment il le fait. Nous sommes donc cinq autour de cette table ronde. Je présente maintenant rapidement les intervenants.

Armand Nouvet, je lui donnerai la parole en premier, est architecte, titulaire d'un DEA d'histoire de l'architecture contemporaine. Son atelier construit principalement des programmes publics d'habitats et des équipements issus de concours d'architecture. Plusieurs ensembles de logements remarquables et

remarqués montrent une pensée dont on peut saluer à la fois la continuité et le déploiement propre à chaque situation. Certains d'entre vous connaissent sans doute à Saintes sa requalification d'un îlot d'habitats remporté au concours European 3 ; à Montreuil, son ensemble d'habitat social récompensé par la mention du Prix de la première œuvre ; rue des Orteaux à Paris, son ensemble de logements sociaux à dispositif bioclimatique qui a reçu en 2013 une mention au Prix de l'Équerre d'argent, à Paris encore, rue Pajol, ses logements sociaux qui ont eux aussi reçu un prix, le prix d'Architecture 2019, et d'autres opérations encore. Armand Nouvet enseigne le projet en licence et en master à l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Belleville.

Après Armand Nouvet, je donnerai la parole à Pierre Paulot qui est directeur de la maîtrise d'ouvrage au sein du groupe immobilier 3F et membre du comité exécutif et du comité de direction. Il pilote le développement immobilier et la construction de logements en Île-de-France, soit 4.000 logements par an, et conduit la politique architecturale et environnementale de la construction neuve. Il est à ce titre en contact avec de nombreux architectes, mais aussi des promoteurs, des aménageurs, des maires. Architecte lui aussi, Pierre Paulot a d'abord été associé à l'agence Artefact architecture et a assuré parallèlement des missions d'architecte-conseil au CAUE du Jura. Il a ensuite été directeur technique de la société d'économie mixte d'aménagement de l'est parisien, puis chef du département Urbanisme foncier et environnement du port autonome de Paris. Enfin, avant de rejoindre I3F, il a été sous-directeur de l'aménagement de la société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris.

Nous écouterons ensuite un autre maître d'ouvrage, François Tactonet. Il est ingénieur civil des Ponts et chaussées de formation, directeur général de la coopérative d'intérêt collectif Habitats Solidaires qu'il a fondée. Un diplôme de fin d'études consacré à l'expérience de démocratie locale à Louviers trace très tôt chez lui quelques convictions fortes, de même que sa participation au premier concours de maison solaire à Nandy, puis la réhabilitation d'un ensemble de 900 logements à Saint-Pol-sur-Mer près de Dunkerque dans le cadre de son bureau d'ingénierie en réhabilitation. Il participe en 1993 à la fondation de l'association « Pour loger » qui relogé les habitants de plusieurs squats parisiens connus, la rue du Dragon par exemple. Sur interpellation de Marie-Noëlle Lienemann alors secrétaire d'État au logement, il fonde en 2004 Habitats Solidaires, qui réalise du portage de lots dans les copropriétés en difficultés, en vue de permettre un redressement sans exclusion des habitants ; ce dispositif se met à l'œuvre en particulier dans l'énorme copropriété du Chêne

pointu à Clichy-sous-Bois. C'est surtout cela, je crois, dont il va parler, et de la façon dont il cherche à permettre aux habitants de conserver leur logement dans ces copropriétés dites dégradées. Habitats Solidaires produit aussi en petites quantités du logement à caractère très social.

Nous entendrons ensuite Yankel Fijalkow, qui est sociologue et urbaniste. Il est professeur des écoles d'architecture, codirecteur du centre de recherche sur l'habitat, équipe de laboratoire LAVUE du CNRS, auteur de plusieurs ouvrages (notamment Sociologie du logement et sociologie des villes) et co-auteur d'autres ouvrages comme *Vulnérabilités résidentielles*. Depuis plus de vingt ans, il s'intéresse, dans une perspective socio-historique, aux politiques du logement, notamment au logement insalubre et au logement social. Il a tenu à signaler un article récent dans *Housing studies*, la revue de référence sur le logement dans le monde anglo-saxon, sur le thème *governing comfort : from hygienism to sustainable housing*, un article qui pose la question des nouvelles normes de confort entre politique et besoins des habitants.

Nous terminerons par Cristina Conrad, que beaucoup d'entre nous connaissent bien. Cristina Conrad est architecte et urbaniste. Elle réalise de nombreux groupes de logements remarquables – un exemple de logements à Amiens dans notre diaporama, mais il y en a beaucoup d'autres – ainsi que des opérations d'urbanisme, Saint-Leu, Saint-Gracien, Venelle, Digne-les-Bains, Reims. La liste des villes où elle est intervenue est longue. Elle a mené parallèlement de nombreuses réflexions et combats pour la profession et pour l'architecture, en tant que fondatrice de « Mouvement des architectes » au sein de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, dont elle a été présidente, aujourd'hui en tant que conseillère de l'Ordre national des architectes en charge du logement. Elle a travaillé auprès d'Yves Dauge sur les projets de quartiers à la Direction de l'urbanisme et des paysages du ministère de l'Équipement. Elle est architecte-conseil de l'État, et à ce titre, elle a travaillé entre autres auprès de l'ANRU, où elle a défendu la réhabilitation des quartiers sans destruction de logements. Elle est également membre du Conseil national de l'habitat (CNH), dont elle nous parlera.

Armand, c'est à toi.

Armand Nouvet

Merci. Bonjour à tous. Peut-être pour commencer, une précision concernant ce dont je ne vais pas parler. Je voulais centrer mon intervention sur cette question de la qualité, que je vois comme un seuil : à partir de quel moment il y aurait qualité out il n'y aurait pas qualité. Avant cela, je dois dire

que je n'ignore pas, et suis même plutôt conscient et investi dans l'idée que l'architecture commence bien en amont de l'intervention de l'acte d'architecte au sens traditionnel de maître d'œuvre qui construit un bâtiment, et que bien sûr, la qualité se fonde avant tout dans les montages d'opération, dans les programmations et dans toute cette invention que j'appellerais la ville comme projet. Cette qualité ne commence pas à la porte palière ni même à la porte du hall d'immeuble. Il y a des conditions préalables qui sont les conditions du projet sur lesquelles les architectes sont mal formés. Il me semble qu'ils devraient investir ce terrain amont grâce à des efforts de formation pour mieux comprendre et mieux connaître ce dont parlait notamment la table ronde précédente : arriver à comprendre comment se mènent les politiques du logement, quels en sont les acteurs, quelles sont les questions politiques et économiques qui sont embarquées. De cela je ne parlerai pas, mais je ne l'exclus pas de ma réflexion.

À partir de là, la question qui était posée et mon positionnement dans l'intervention de la table ronde m'ont amené à poser le terme de qualité comme une question de seuil, comme un lieu un peu particulier, qui est toujours très difficile à discuter. Qu'est-ce que la qualité ? Où commence-t-elle ? De quoi parle-t-on exactement ? Évidemment, la première qualité d'un logement, c'est certainement qu'il existe.

Je démarre un peu plus loin que cela. Ce qui m'intéresse, c'est de partir de deux expressions, l'une un peu savante et l'autre populaire, que j'aime bien discuter dans l'enseignement, notamment avec les étudiants pour essayer de cerner cette question de qualité. La première est cette expression que vous connaissez tous : on habite peu, on se loge. La deuxième expression dont je voudrais m'emparer, c'est celle plus populaire qui dit : on reconnaît une fenêtre d'architecte au fait qu'elle est toujours trop petite ou trop grande, jamais à la bonne taille. Dans ces deux expressions, je vois à mon tour l'expression de deux seuils. Qu'est-ce qui fait qu'on passe de « se loger » à « habiter » ? Où est-ce que cela se situe ? Comment cela se fabrique-t-il dans la conception des projets d'architecture ? Sans doute que dans cette question s'embarque toute la qualité d'usage. Qu'est-ce qui fait que l'on passe de ce terme « loger » à ce terme « habiter » ? C'est évidemment une implication de l'utilisateur et probablement une formulation typologique, mais peut-être au-delà, dès la ville, bien en amont de la porte palière, ce que nous offre une situation urbaine, des espaces partagés, une certaine gradation de l'espace public jusqu'à l'espace privé, etc. Le travail de l'architecte doit forcément s'intéresser à ces diffé-

rentes dimensions et essayer de cerner ce qui peut installer cette différence, cette petite nuance.

Ce qui est intéressant dans la notion d'habiter, quand on la compare ou quand on imagine qu'elle serait juste, ce cran supplémentaire par rapport à se loger, c'est l'idée d'une implication de l'utilisateur, mais c'est aussi, pour l'habitat lui-même, ce qu'il laisse en puissance, ce qu'il laisse possible, l'ouverture à l'appropriation qu'il permet. Cela se dessine, cela se fabrique d'une façon particulière. C'est une forme de potentiel que peut avoir ou non un bâtiment.

Le deuxième seuil, celui de la fenêtre trop petite ou trop grande, relève d'une forme de nuance. Quand est-ce qu'on est trop petit ? Quand est-ce qu'on est trop grand ? On pourrait dire que la nuance, c'est une forme de subtilité. On pourrait dire aussi que dans la nuance, il y a une forme de défaut. En fait, cette expression, qui est plutôt à la charge des architectes, il m'intéresse de la retourner et de la prendre positivement, un peu comme dans un art martial. C'est une question qui m'a toujours un peu hanté dans ma formation d'architecte de savoir à quel moment on était dans la construction ou l'immobilier, les produits immobiliers, et à partir de quel moment on accédait à ce que l'on appelle l'architecture, en fait, où se passe ce seuil, ce basculement. Il n'est pas facile à saisir. Évidemment, quand on parle de quantité, quand on aborde la question du logement, notamment du logement social, par des aspects quantitatifs, c'est une question que l'on intercepte mal. Quand on s'intéresse à la notion qualitative, et cette thématique de la qualité nous y appelle, cette question revient : qu'est-ce qui distingue une construction d'une architecture ? Il me semble que cela relève du défaut, que dans une architecture de qualité, il y a toujours quelque chose de raté, que même ce défaut serait peut-être un défaut d'origine sur lequel toute œuvre prendrait naissance, qu'il développerait, qu'il embarquerait, qu'il assumerait jusqu'à en faire une nuance. Bien sûr, ce n'est pas un défaut outré. Il ne s'agit pas de fabriquer un défaut manifeste, un défaut qui rendrait la construction impropre à son usage ou peu acceptable. Il ne s'agirait pas non plus d'une exubérance, ce que beaucoup d'architectes proposent par ailleurs, être un peu exubérants, originaux, décoiffants. On appelle cela le « waouh effect » dans notre jargon.

Bien sûr, je ne suis pas en train de défendre cette idée de faire des architectures décoiffantes parce qu'elles seraient surprenantes, ne relevant d'aucune norme, d'aucun sens commun. Bien au contraire, si, dans le sens commun, dans une architecture lisible par tous, acceptable par tous, y com-

pris par les moins instruits – c’est pour cela que je faisais ce jeu entre une expression savante et une expression populaire – si dans ce sens commun là, alors un défaut s’insinuait, de quel ordre serait-il ? Dans notre travail à l’agence, ces deux questions sont permanentes, elles existent à peu près dans chacun de nos projets. Dans l’opération du projet de la rue des Orteaux, le défaut est que c’est un projet qui a trop de fenêtres. Tout le projet n’est qu’un assemblage de baies vitrées. C’est un empilement de fenêtres, un peu comme un Kawabata, pour ceux qui connaissent le travail formidable de cet artiste. Ces fenêtres sont donc à l’excès, elles font un immeuble entièrement vitré sous les climats parisiens, ce qui peut paraître curieux. En même temps, c’est très commun, parce que pour tout le monde, il y a un sens commun à reconnaître un bâtiment comme la simple expression de sa construction : c’est un assemblage de fenêtres. On pourrait décrire un peu à la façon d’un portrait chinois un immeuble de logements comme un assemblage de fenêtres. Là, c’est cela qui est un peu produit à l’excès. Il y a donc une question de défaut et en même temps, ce bâtiment, qui répondait à un appel d’offres pilote pour fabriquer de la qualité environnementale et une expérimentation avec retour d’expérience à fournir au commanditaire, nous invitait à faire entrer la question de la qualité environnementale. Nous l’avons pris au pied de la lettre, comme un défi, en nous disant que nous allions le faire avec du low Tech, avec du bioclimatisme, avec uniquement du passif et en rejetant toute la technologie embarquée, et en faisant en sorte que tout ce que l’on pouvait inventer comme dispositifs pour fabriquer cette qualité environnementale devait être totalement intégré à l’architecture et notamment à la qualité d’usage. Cet excès de fenêtres fabrique des doubles peaux qui ont des largeurs variables et qui sont chaque fois des lieux d’usage proprement dits, des vérandas, ce genre de choses.

C’est donc une première façon de permettre de mieux « habiter » et de moins « loger » puisque tout à coup, une question technique ou une question d’impératif, d’un objectif ou d’une inspiration sociétale, avec cette qualité environnementale, était entièrement réinvestie dans les logements, mais il y a ce défaut.

Une deuxième opération, celle que nous avons réalisée rue Pajol, à Paris, dans le 18^e arrondissement, c’est une opération en béton brut dans laquelle le défaut est que le béton est brut, mais vraiment dans un sens brutaliste, c’est-à-dire qu’il est porteur de plein de défauts, de toutes les traces des outils de sa fabrication. En même temps, c’est un bâtiment qui a de trop grandes fenêtres. Elles sont toutes un peu inhabituellement grandes. Et elles sont toutes les mêmes. Elles

ont une variation de dimensions qui n’est là que pour simplement s’adapter aux fenêtres voisines et venir rejoindre une dimension plus normale. À un moment, par cet effet d’accordéon, elles s’élargissent et elles deviennent trop grandes. Il y a donc un défaut sur le béton, il y a un défaut sur les fenêtres. Ces fenêtres sont toutes les mêmes, quelles que soient les pièces qui sont derrière. Il y a notamment une fenêtre qui est la même que celle d’un séjour, mais qui est une fenêtre qui éclaire dans un second jour une salle de bain et qui fabrique du coup une sorte de véranda loggia, qui permet ce que l’on appelle le plan tournant, c’est-à-dire un plan dans lequel pour aller d’une pièce à une autre, il y a toujours deux chemins possibles. Par exemple, une chambre à coucher a deux portes. Une de trop, allez-vous me dire. En fait, c’est cela qui libère une capacité d’habitat, un potentiel, cette chose en puissance dont je parlais qui permet l’appropriation des locataires, et qui, en même temps, prend son origine sur un défaut apparent de l’architecture.

C’était les idées que je voulais juste poser puisque j’introduis ce débat sur la qualité qui, pour moi, est une question très complexe, et un sujet très touchy, très difficile à aborder, très difficile à concrétiser, à visualiser clairement.

Voici le bâtiment dont je parlais qui a un excès de fenêtres. Évidemment, il est fait de murs capteurs et ces fenêtres sont en fait une sorte de grande serre, transforment la façade en serre, et permettent de chauffer ces murs capteurs. Ce sont des petits murs noirs et cannelés comme des radiateurs et qui fournissent l’énergie de façon passive, ce qui, dans un habitat social, n’est pas négligeable, car cela réduit la note de chauffage pour les locataires, mais en plus ce sont des lieux d’usage.

Ces deux notions me semblaient être deux petits seuils, deux petites pierres de touche, deux petites graines que je dépose au début du débat sur cette table ronde qui va sans doute aborder bien d’autres aspects.

Pascale Joffroy

Merci beaucoup pour cette mise en perspective du sujet dans ses doutes, dans ses difficultés, dans la cristallisation de toutes les contradictions que l’architecte porte, l’architecte qui n’est pas un héros des temps modernes et qui doit d’autant plus réfléchir à des questions complexes. pierre Paulot.

Pierre Paulot

Merci. Bonjour. J’ai bien aimé les présentations d’Armand Nouvet. Je connais très bien l’opération puisque je l’avais ini-

tiée à la SIEMP. Je reviendrai un peu sur son autocritique qui m'a beaucoup plu.

Je voudrais quand même avoir une petite note optimiste pour les architectes. J'ai reçu très récemment un mail d'architecte qui me dit : « Non, je ne souhaite pas répondre à cette consultation parce que je ne tiens pas à participer à l'étalement urbain sur des champs de betteraves ». C'est la première fois de ma vie professionnelle que je reçois un courrier de ce type d'un architecte qui a mis en copie l'aménageur, un aménageur national connu. Je trouve que c'est une note assez positive, qui relève un peu de la table ronde précédente, du « où ». Mais je suis là pour parler du « quoi ».

Pour répondre au mantra « construire plus, plus vite, moins cher », que j'ai toujours entendu, construire plus, évidemment, il faut construire plus. On l'a évoqué lors de la table ronde précédente. Plus vite, cela ne dépend pas uniquement des architectes et des maîtres d'ouvrage. On est là pour inciter, et j'y reviendrai. Je parlerai un peu du « comment ». Moins cher va aussi avec le comment parce qu'aujourd'hui, on construit de plus en plus cher, aussi bien côté foncier que côté coût de construction. On voit d'ailleurs particulièrement en ce moment que l'Île-de-France est très touchée par une hausse de prix assez importante. J'évoquerai de façon un peu triviale les qualités d'un maître d'ouvrage avec ses retours d'expériences.

3F intervient sur toute la France et gère environ 250.000 logements. Je travaille sur l'Île-de-France et je développe aussi tout ce qui est politique architecturale, qualité architecturale, développement durable. Sur l'Île-de-France, nous produisons environ 4.000 logements par an. Il faut savoir que la moitié de notre production est faite en maîtrise d'ouvrage et que l'autre moitié est faite en VEFA. La VEFA est un mode de production qui a débuté dans les années 2005-2006. En 2007-2008 avec la demande de rachat des 30.000 logements de Nicolas Sarkozy, cela a pris de l'ampleur. Ensuite, les promoteurs se sont rendu compte qu'il y avait une petite manne derrière tout cela. Là où ils avaient été très frileux au départ, lors de la mise en place de la loi SRU ils se sont emparés de la vente aux bailleurs sociaux et même de la vente en bloc puisque quelques constructeurs se sont spécialisés dans la vente en bloc de logements sociaux aux bailleurs. Quand je suis maître d'ouvrage, je suis prescripteur ; quand je suis acheteur de VEFA, je suis incitateur au mieux puisque j'achète un permis normalement déposé.

Je ne m'attarderai pas sur MOD, VS, VEFA. Je pense que c'est vraiment un autre débat et que nous pourrions y passer toute la journée. Je vais revenir uniquement sur mon rôle de maître d'ouvrage en production propre. Chez 3 F, nous avons

une équipe assez importante qui s'occupe de la maîtrise d'ouvrage, d'environ 200 personnes en Île-de-France. Nous avons bâti notre philosophie en fonction du retour de ce que nous construisons. Le gestionnaire sur le site nous renvoie toutes les difficultés qu'il rencontre par les erreurs que le constructeur a pu faire. Nous bâtissons à partir de là un cahier des charges qui est historique chez 3 F, qui repose sur trois grands piliers : l'insertion urbaine, la qualité d'usage, la pérennité de la construction et sa sobriété puisqu'en tant que gestionnaires, nous sommes très attentifs au poids des charges pour nos locataires.

Je reviens sur chacun de ces trois piliers. L'insertion urbaine est une vision qui n'est pas forcément partagée de la même façon par tous. Les débats dans les jurys d'architecture en témoignent. Sur ce sujet, on est toujours dans un débat très fort et très antagoniste entre les architectes, les collectivités et la maîtrise d'ouvrage. La maîtrise d'ouvrage a aussi une vision économe de ce qui va être construit, même s'il y a évidemment une recherche de la qualité. L'élu va essayer de répondre à ses propres questions, qui sont : j'ai des pavillons à côté, j'ai telle architecture à côté, je ne veux pas me battre avec mon voisin, je veux que mes administrés votent pour moi aux prochaines élections. Il est donc dans ce débat, ce que je peux tout à fait comprendre. L'architecte a une vision un peu plus solitaire en fonction de ses expériences propres et il apportera un éclairage très différent. Le débat porte essentiellement sur la morphologie, sur l'aspect architectural. Sur la qualité des logements, la qualité d'usage, je suis frappé du peu d'intérêt qui est porté par les collectivités, et même quelquefois par les architectes (même si cela peut vous choquer) mais qui est un point très important pour le bailleur social. Finalement, pour les deux autres collègues que sont la collectivité et les architectes, il est toujours possible de retravailler la qualité des logements dans l'enveloppe proposée. En fin de compte, ce n'est pas vrai, on sait bien quand on a une trame d'une certaine épaisseur, qu'on n'arrange pas les logements de la même façon selon que l'on a 15 mètres ou 13,5 mètres d'épaisseur. Je reviendrai sur ce que nous, gestionnaires, entendons par qualité d'usage.

Sur le vieillissement de la construction, sa pérennité, ce sont des sujets qui font globalement l'unanimité entre le maître d'ouvrage et la collectivité. Tout immeuble qui vieillit bien est globalement bien accepté. Le mauvais vieillissement d'un immeuble est un des critères de rejet par ses habitants, par la population de l'immeuble en question. C'est donc un sujet qui peut faire l'unanimité entre la maîtrise d'ouvrage et la collectivité, pas forcément toujours sensible du côté des architectes.

Suite à la loi Élan, nous continuons à organiser des jurys d'architecture. Nous faisons des jurys plus ou moins allégés, mais nous les maintenons. Nous réalisons aussi plus d'auditions, l'anonymat n'est plus systématique, mais nous sommes restés dans ce modèle qui nous semble le meilleur moyen de choisir le meilleur projet. La qualité perçue d'un immeuble n'est pas la même suivant d'où on vient, d'où on se place. Par exemple, pour l'habitant, on remarque que la qualité du logement relève autant de la perception qu'il a de son bâtiment vu depuis la rue que des qualités intrinsèques de son propre logement. L'image que renvoie son bâtiment est finalement aussi importante que la qualité de son logement. C'est à mon avis un sujet qui est insuffisamment réfléchi. Comme le disait Armand Nouvet, pendant les études d'architecture, il y a un certain nombre de sujets que l'on n'aborde pas, notamment celui de la perception qu'a le quidam de la construction dans laquelle il habite. Je pense que la première attention est sans doute dans le parcours urbain de l'habitant depuis le rez-de-chaussée, le socle du bâtiment, jusqu'aux espaces extérieurs, la qualité des plantations, la façon dont c'est planté, la qualité du hall d'entrée, ce que renvoie le hall d'entrée, etc. À ce propos, on se rend compte que les promoteurs accordent une importance très forte à la qualité des espaces extérieurs, à la qualité du hall, ils vont aller prendre un décorateur pour aménager le hall, etc.

Ces sujets sont pris en compte par la promotion, mais sont moins pris en compte par le bailleur social. Il faut se rendre compte que pour l'habitant la première impression, c'est l'image de son quartier, puis de son immeuble, puis de son logement, donc l'image que cela va lui renvoyer à lui-même mais aussi à ceux qu'il va accueillir. Les amis voient l'immeuble, entrent dans le hall, la cage d'escalier, ils ont un premier a priori positif, et ensuite ils voient le logement. Il faut vraiment penser ce parcours. Je pense que c'est un élément essentiel, peut-être encore plus pour les gens démunis. J'ai des exemples de très beaux bâtiments, très contemporains, à Clichy-sous-Bois par exemple, qui n'étaient pas appréciés par les habitants qui regardaient l'immeuble d'à côté de facture plus traditionnelle et vers lequel ils auraient préféré aller alors que les logements étaient beaucoup moins bien. Cela pose donc vraiment cette question de l'image qui est renvoyée. Une chose que je répète souvent est qu'on a démolit de très beaux bâtiments avec de très beaux logements des années 1970 et par contre, on ne démolit jamais un HBM avec ses vis-à-vis, ses petites pièces, etc., parce que le HBM crée une urbanité et renvoie une meilleure qualité d'image, ce qui fait qu'on ne le démolit pas malgré ses qualités intrinsèques qui ne sont pas toujours très bonnes. On rentre donc

dans un débat qui est le pastiche contre le contemporain sans se poser vraiment toutes ces questions. C'est un débat extrêmement polluant quand on parle de qualité architecturale.

Pour nous, la qualité d'usage est essentielle. Je vais vous donner nos fondamentaux. Ce sont des logements traversants ou bi-orientés. C'est cinq à six logements par palier. C'est une cuisine, ouverte ou pas, mais avec une fenêtre en façade, ce n'est pas la cuisine en fond de séjour. C'est une chape acoustique et des cloisons acoustiques. Ce sont nos fondamentaux. Cela peut paraître la moindre des choses. Non, ce n'est pas la moindre des choses. Quand on arrive à cela, on est très content. Quand j'achète des logements VEFA, je n'ai jamais cela. Quand on achète un immeuble en VEFA, on a un immeuble qui fait 15 mètres d'épaisseur, voire 15,5 mètres, face à un immeuble que nous construisons en maîtrise d'ouvrage qui est plutôt de l'ordre de 13 mètres pour avoir justement ces qualités intrinsèques qui me semblent importantes. Je suis satisfait quand j'ai des cahiers des charges, notamment sur le territoire de Plaine Commune, qui exigent un certain nombre de qualités de logement. C'est un point très positif quand nous achetons en VEFA. On n'a pas besoin de nous le dire quand nous le faisons en maîtrise d'ouvrage, mais on a besoin d'avoir ces contraintes fixées par les collectivités pour avoir des logements de qualité. C'est donc la moindre des choses.

Au-delà, il y a beaucoup de détails. Je rejoins Armand Nouvet. Ce qu'il a dit sur les grandes fenêtres m'a beaucoup amusé. En plus, je connais très bien son immeuble parce que mon fils habite juste à côté. On peut constater – c'est une chose que l'on constate souvent dans le logement social en particulier – que les stores sont souvent baissés. Là, ce sont des stores en toile, qui ne vieillissent pas toujours très bien, surtout quand ils sont grands. On parle de développement durable, on dit qu'il faut un certain éclairage, un apport solaire, etc., et finalement, l'apport solaire ne marche pas parce que les stores sont baissés constamment. Je suis content de voir là l'immeuble avec les stores levés, parce qu'il était encore vide à ce moment-là.

La dimension des ouvrants est importante ainsi que leur manipulation. Ce sont des détails, mais une fenêtre dans une chambre de 8 mètres carrés qui mesure 1,20 mètre et qui pour l'ouvrir nécessite de pousser le lit ou la table sont des choses que l'on voit couramment, qui sont insupportables pour l'habitant. Il faut donc être très vigilant là-dessus ainsi que sur le fait que les pièces soient meublables, le fait de pouvoir mettre ses meubles, quels qu'ils soient, le fait de pouvoir accrocher des rideaux parce que parfois, on n'arrive

même pas à avoir de l'espace pour accrocher les rideaux. Nous posons régulièrement des questions à nos locataires et je pense qu'Archipel habitat doit avoir la même réponse. La première plainte de nos locataires est le manque de rangement. J'attire donc votre attention : des rangements, des rangements, encore des rangements.

Sur l'innovation d'usage dans le logement, je trouve qu'elle est assez marginale parce que les usages évoluent très peu. On a toujours des redites de choses qui ont déjà été faites dans le passé. J'ai beaucoup apprécié le projet de Sophie Delhay, qui vient d'avoir le prix AMO 2019. Elle a fait des pièces de mêmes dimensions qui permettent aux gens de s'approprier le logement comme ils le souhaitent. Je trouve que c'est un dispositif intéressant, que l'on voyait d'ailleurs dans l'habitat haussmannien et même faubourien. Ce n'est pas de l'innovation, cela a déjà été fait, mais je pense qu'en termes d'appropriation par les habitants, c'est un point assez intéressant et assez fort. Les gens n'ont pas toujours le même logement parce qu'ils ne l'habitent pas de la même façon et qu'ils peuvent évoluer en cours de vie.

Je pense que l'innovation aujourd'hui s'épanouit dans les domaines techniques. Sur les aspects énergétiques, on est allé très loin. On est plutôt bon aujourd'hui sur ces aspects. L'expérimentation « E+ C- » a basculé sur le décarboné et c'est une très bonne chose. C'est une bonne chose sur le « comment ». Le levier du décarboné pousse la réflexion sur la filière sèche, sur les modes constructifs hors-site, sur la préfabrication partielle qui va permettre enfin de construire plus proprement, plus vite, plus vertueux sur le plan du développement durable, autant sur le plan énergétique que sur le plan carbone. À titre d'exemple, je ne sais pas si vous connaissez l'entreprise américaine Kattera, qui a développé un système global, qui va de la possession de forêts et la transformation de la filière bois jusqu'à la réalisation, en intégrant toutes les équipes de conception, architectes, bureaux d'étude. C'est une société qui réalise un chiffre d'affaires de 7 milliards et qui développe des projets 40 % moins chers que la production classique aux États-Unis. Je ne dis pas que c'est cela qu'il faut faire, mais cela questionne nos modes de faire. Cela renvoie à la loi éLAN, à la façon dont on choisit les architectes, quelle mission on leur donne, avec qui ils travaillent. C'est peut-être un peu provocant, mais je pense que c'est un sujet qui mérite d'être réfléchi. Merci.

Pascale Joffroy

Je pense que nous pourrions pendant le débat avec la salle reposer ces questions importantes sur la filière sèche, sur l'industrialisation du bâtiment, sur l'intégration des filières

de production du bâtiment. De même, nous reviendrons peut-être à la question des contraintes multiples qui amènent à faire parfois de grandes fenêtres ou parfois de petites fenêtres.

Pierre Paulot

C'est finalement assez simple. Nous avons un cahier des charges que nous donnons à tous les promoteurs. À partir de là, le jour où ils déposent un permis et qu'ils souhaitent nous en vendre une partie, ils sont censés connaître notre cahier des charges, mais la loi nous interdit de nous immiscer dans la production du promoteur. Comme n'importe qui achète en VEFA, nous achetons un permis de construire. Nous ne sommes pas là pour modifier les plans, etc. Nous n'avons pas le droit de le faire, mais nous le faisons un peu. Le problème est qu'un promoteur qui vient voir tel bailleur ou tel autre, il préfère celui qui l'embête moins. C'est difficile. Il faut donc trouver les bons contournements, il faut arriver à avoir des partenariats les plus vertueux possible avec les promoteurs. Cela marche mieux avec certains promoteurs qu'avec d'autres.

Pascale Joffroy

En somme, un rôle de conseil, de formation ou quelque chose comme cela, que vous pourriez avoir auprès de certains partenaires. Je dis cela, car lorsque nous nous sommes parlé au téléphone, vous êtes convenu que dans les productions très nombreuses de 3 F, il y a des qualités très variables. Je pense que c'est votre travail de tous les jours de penser cette question au-delà des opérations les plus simples à mener. Je donne la parole à François Taconet.

François Taconet

Bonjour. Je suis un peu en marge de ce qui se fait de manière générale. J'ai fondé une coopérative d'intérêt collectif qui s'appelle Habitats Solidaires après avoir relogé un certain nombre de squats parisiens. Nous avons tenté de proposer à des propriétaires dont les logements étaient soit squattés soit en déshérence, de mettre à notre disposition un budget pour reloger les gens, qu'ils récupèrent leur bien au lieu de ne plus pouvoir le gérer, et qu'ils le revalorisent. Ces biens valaient quelques millions de francs dans l'état où ils étaient et quatre ou cinq fois plus s'ils avaient été vides et disponibles pour leur propriétaire. Nous avons commencé à avoir des budgets de l'ordre de 100.000 francs à l'époque, sur lesquels nous propositions aux sociétés HLM de reloger les gens à partir d'une caution, d'une garantie que nous leur apportions. Avec le système d'attribution des logements basé sur

l'ancienneté de la demande qui s'est mis en place peu de temps auparavant, ce projet s'est avéré complètement impossible. Peut-être notre proximité dans la manière d'avoir travaillé avec Droit au logement a-t-elle aussi fait peur. Toujours est-il que nous nous sommes mis à produire un peu de logements sur l'association que je dirigeais alors, qui s'appelait « Pour loger », et qui avait été montée avec un vice-président de la Fondation Abbé Pierre et un vice-président de l'association Droit au logement. Je suis donc plutôt sur le côté politique que sur le côté qualité du logement. Je ne sais pas pourquoi à vrai dire je suis invité à cette table ronde assez architecturale, mais je parle de ce que je connais.

À partir d'un petit savoir-faire en relogement, le Secrétariat d'État, Madame Lienemann a proposé à Droit au logement de travailler à la création d'une société HLM coopérative qui s'intéresse aux pauvres et aux gens en situation de non-logement. Nous avons donc monté cette structure, qui s'appelle Habitats Solidaires, coopérative d'intérêt collectif - une SCIC. Cette structure ne voulait pas travailler sur les mêmes créneaux que ses fondateurs, qui faisaient tous un peu de logement très social, de petites opérations. Certains en effet, parce qu'ils s'occupaient d'une population à la rue et en insertion sociale et professionnelle avaient monté une structure pour loger leurs publics. D'autres comme Solidarités nouvelles pour le logement, avaient monté un système de solidarité dans l'achat de logements pour les gens.

Il est très étonnant qu'on nous ait suggéré de créer une telle structure, quand on affirmait déjà alors qu'on ne fait pas une société de HLM pour moins de 2 000 logements. Que dire aujourd'hui, quand vous voyez la taille de mon voisin dans cette table ronde, I3F ? Au moins que nous ne jouons pas du tout dans la même catégorie. De mon point de vue, cela est très caractéristique d'une volonté de s'adapter au marché du foncier existant plutôt que d'agir sur lui. Nous faisons de très gros machins qui veulent pouvoir rivaliser avec ce qui se passe sur le foncier dans la société mondialisée, si bien que nous ne luttons pas du tout contre quelque chose qui est en soi très inégalitaire et très déstructurant pour la société.

En ce qui nous concerne, nous sommes partis d'une petite démarche inverse. Nous allons très mal économiquement, mais nous sommes contents de la fidélité à nos valeurs avec ce que nous avons fait. En fait, Habitats Solidaires repose au départ sur de l'épargne solidaire. L'épargne solidaire a été très favorisée, et même excessivement favorisée à un moment, par la loi TEPA et l'ISF, qui était trop valorisé dans ce cadre, puisque les gens qui prenaient des parts dans une boîte telle que la nôtre pouvaient récupérer 75 % de leur mise en crédit d'impôt quasiment dès la première année et

pouvaient ensuite demander de récupérer leur valeur de base au bout de cinq ans. Ce système nous a permis de démarrer. C'était tout de même plus intéressant que de favoriser l'acquisition de yachts aux Antilles ou autre - start up bidon à durée de vie programmée à 5 ans par exemple.

Notre volonté était qu'un peu de la société civile participe à la réhabilitation de logements. Nous avons choisi comme créneau d'aller tenter quelque chose sur les copropriétés dégradées, au travers du portage de lots. Cela consistait à acheter des logements à des propriétaires sur place qui maltraitaient généralement leurs locataires, à essayer d'avoir un travail social avec les locataires et à revendre au bout de six ans : six ans parce que la Caisse des Dépôts et la région Île-de-France avaient mis en place un système qui permettait d'avoir un prêt à taux zéro pendant six ans.

Nous sommes allés à Clichy-sous-Bois, sur le site de la première ORCOD-IN, Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées – d'Intérêt National). Nous y sommes arrivés juste avant que l'État ne lance un plan « de sauvegarde. L'EPFIF est venu ensuite conduire les opérations en tant qu'opérateur désigné par la loi ALUR. Malheureusement, cette requalification est essentiellement devenue un plan de démolition-reconstruction, c'est-à-dire que 85 % du Chêne pointu allaient être démolis. Nous nous sommes donc trouvés obligés de revendre à un prix inférieur de presque la moitié de celui auquel nous avons acheté, dans le cadre de la démolition qui allait se faire. Vous voyez que cela n'était pas très encourageant. Au même moment, cependant, il y avait tout de même la volonté de garder, dans cette copropriété, 150 logements en copropriété. Mais aucun travail n'était fait auprès des copropriétaires, afin qu'ils s'auto-organisent. Il y a un vrai problème relatif à la place faite aux habitants lors du traitement des grosses copropriétés dégradées, dans la mesure où un mandataire judiciaire est tout d'abord nommé pour des sites de ce type. Ce mandataire est nommé par la justice. Il n'a généralement pas de compétences techniques, mais il est tout de même la personne qui doit piloter les travaux. Est également nommé un opérateur de plan de sauvegarde qui, lui, dépend du préfet. Nous avons donc des gens qui sont pris, en termes d'autorité et de capacité à faire, entre l'exécutif et le judiciaire, mais nous n'avons plus de conseil syndical ni d'habitants. Ainsi, les questions qu'il faudrait selon moi désormais aborder, dans le cadre du traitement des copropriétés, sont les suivantes : où sont les copropriétaires et qui porte la commande ?

Si l'État commande avec les collectivités, qui les prestataires ont-ils comme client ? Ils ont comme client non pas les propriétaires des biens, mais la collectivité. Le fait que le bien-

être de la collectivité dépend de l'absence de zones terribles à gérer et le fait que les gens aient besoin de s'en sortir devraient normalement se rejoindre. Or, nous ne sommes pas dans un système où les deux se rejoignent. Cela me fait dire qu'il faut également chercher du côté du montage financier. Ainsi, je pense que l'IFI (qui s'est substitué à l'ISF) devrait être largement consacré à ce type de problèmes. Le fait de traiter des problèmes locaux avec de l'argent que l'État oblige, quelque part, à être solidaire serait bénéfique pour l'État et pour les collectivités. Nous ne sommes pas obligés de demander à cet argent d'être très rentable. Nous ne sommes pas non plus obligés de lui demander de ne pas avoir de rentabilité ! Si nous savons que la puissance publique a mis de l'argent et que nous faisons en sorte que l'argent fiscalisé soit directement placé sur des problèmes liés à l'injustice dans l'immobilier, nous arriverons sans doute à construire quelque chose de beaucoup plus intéressant. Il s'agit d'une proposition que je lance à l'occasion de cette table ronde.

Pascale Joffroy

Merci beaucoup. J'ai une petite question pour insister. Vous faites le constat qu'il existe un besoin de structures proches du terrain pour être proche des gens. C'est bien cela ? Votre constat est donc qu'il existe un besoin de petites structures. Vous demandez également un appui à la puissance publique, qui a fonctionné presque à l'envers au Chêne pointu. Vous proposez d'autres fonctionnements et d'autres financements. Mais y a-t-il tout de même des appuis à aller chercher auprès de l'État ? Pouvons-nous tout de même envisager que la puissance publique évolue pour les copropriétés dégradées ? Vous faites état d'une forme de dépossession des copropriétaires par rapport à leur bien, cela peut-il changer ?

François Taconet

Au-delà de ce que je viens de dire, je réfléchis depuis un certain temps à la manière de proposer des opérateurs adaptés aux copropriétés. Entre le logement social d'un côté et la promotion d'un autre côté, où sont les copropriétés et leurs problèmes ?

À mon sens, il serait opportun de faire apparaître ce que j'appelle des « opérateurs solidaires mixtes », dans lesquels il y aurait de l'argent public qui viendrait dans l'appropriation des logements au lieu de venir seulement sous forme de prestations. Il viendrait à côté de l'argent solidaire ou serait pris à travers l'IFI, de telle sorte que nous arrivions à avoir une espèce de copropriétaire un peu stable dans les copropriétés. Ce copropriétaire stable porterait 10 à 30 % de propriété des logements et serait capable de maîtriser un syndic. En effet,

le problème du syndic est un problème énorme dans les copropriétés dégradées, puisqu'il y a une rotation fondamentale et une incapacité à rentrer dans la problématique de ces objets un peu compliqués.

Lorsque nous parlons de construire vite, nous ne sommes pas là du tout dans le construire vite. Il faut prendre le temps de travailler sur le terrain, pour le rendre apte à recevoir une évolution. Nous mettons tout de même 15 ans à démolir et, avant de démolir, nous laissons se dégrader encore et encore les copropriétés. Partant, nous devrions avoir des opérateurs adaptés, qui seraient un troisième type d'opérateurs, autre que bailleur social ou promoteur. Cet opérateur serait, dans les copropriétés dégradées, un acteur qui pourrait procéder à de la revente de long terme de logements aux locataires en les formant à devenir des copropriétaires. Il s'agit de copropriétés dans lesquelles nous avons souvent plus et, parfois, beaucoup plus que 50 % de propriétaires bailleurs

Pascale Joffroy

Quand nous avons discuté pour préparer cette table ronde, vous avez également parlé d'autres grands financeurs possibles. La place du logement dans la ville demande véritablement à être reconsidérée. Peut-être est-elle aujourd'hui le parent pauvre des politiques publiques ? Ainsi, votre idée serait peut-être d'aller proposer à Bernard Arnault ou à François Pinault de contribuer à l'achat d'une barre de logements ?

François Taconet

Non, il n'est pas dans mon idée de leur faire acheter des barres. Mon idée est celle de cet outil dont je viens de parler. J'ai l'idée d'un outil qui participe à une copropriété dans laquelle il y aurait une garantie de revenus qui ne seraient pas de l'épargne. En effet, vous savez que de grosses institutions placent aujourd'hui à taux négatif. Or, malheureusement, dans l'économie solidaire et petite, nous empruntons à taux assez positif. Il serait donc juste de procéder autrement.

Pourquoi ai-je évoqué Bernard Arnault ? Parce que Bernard Arnault a annoncé qu'il créait une école de la deuxième chance à Clichy-sous-Bois, école où enseignerait Madame Macron. Je pense donc qu'il ne leur ferait pas mal d'aller investir au cœur des problèmes que sont les copropriétés. Celles-ci sont en effet le gros problème de cette ville.

Yankel Fijalkow

Bonjour. J'ai abordé cette deuxième table ronde, dont le thème est « construire plus, plus vite, moins cher, mieux : quelles qualités ? », comme un bon élève. J'ai essayé de ré-

pondre à la question comme sociologue, soit à ma manière, puisqu'il est annoncé que la question du nombre, à savoir celle des écarts entre besoins et réalisations, sera abordée. J'ai tout de suite retroussé mes manches, parce qu'il y a un implicite dans cette commande. Cet implicite est la question du besoin. En effet, nous sommes soumis, depuis plus d'un siècle, à une espèce d'arithmétique qui est toujours la même entre la croissance de la population et la construction. Nous avons un petit jeu qui est que nous avons, chaque année, 340 000 nouveaux ménages et un niveau de construction qui correspond à peu près. Deux problèmes sont posés dans ce schéma. Il y a le problème des quatre millions de mal-logés, de mal-chauffés, de personnes à la rue, de personnes en surpeuplement grave, etc.

Parmi les lois qui n'ont pas été citées ce matin, il y a la toute petite dernière, qui est la loi Énergie-climat. Cette loi prévoit de réglementer très strictement les passoires thermiques et d'atténuer leur valeur à la fois dans les zones tendues, mais aussi, à terme, en 2021-2022, etc., dans ce que nous appelons de manière un peu impropre, mais qui permet de donner une image, la fameuse « France périphérique ». Quand nous regardons la carte du parc de logements potentiellement indignes, une grande proportion de ce parc se trouve justement dans cette France périphérique. Va donc se poser la question de l'adaptation de la loi Énergie-climat. L'autre grande question est de nous demander si nous avons besoin de faire un effort supplémentaire de construction. Est-ce que cet effort résoudra le problème ? Est-ce qu'il répondra aux besoins ?

Nous en avons déjà parlé un petit peu, mais il est clair que les recherches sur le marché ont montré que nous avons un marché très segmenté. Nous l'avons dit lors de la première table ronde. Je voudrais néanmoins enfoncer un peu plus le clou. Aussi, ce n'est pas parce que vous construisez pour le sommet de l'échelle de valeur de la construction que vous allez automatiquement libérer des HLM et permettre à des gens habitant des taudis d'intégrer ces HLM. En effet, pas mal de recherches montrent que les effets de chaîne ne fonctionnent pas.

Si nous avons des marchés très distincts, si nous avons finalement besoin de répondre à une demande spécifique par une offre spécifique, nous pouvons nous demander quelles sont les limites de ces demandes, comment celles-ci sont bornées. L'autre élément qui fait écho à ce qui a été dit précédemment est que nous avons aujourd'hui, dans les grandes métropoles mondiales, dans les zones tendues comme nous les appelons en France, un ralentissement de la mobilité résidentielle. Celle-ci commence à produire des

réalités, parce qu'il s'agit de besoins qui ne se voient pas. Il y a des besoins qui ne se voient pas et qui ne s'expriment pas sur le marché, puisqu'il existe une stabilité résidentielle. Il s'agit de jeunes adultes qui restent depuis longtemps chez leurs parents. Il s'agit de couples qui sont séparés, mais qui vivent tout de même ensemble. Il s'agit de couples qui ne sont pas séparés, mais qui n'ont pas de domicile commun. Il s'agit aussi de colocations obligatoires pour des jeunes de moins de 30 ans qui ne sont pas en couple. Ces colocations sont le produit d'un marché. Il s'agit de formules qui font rêver, puisqu'elles sont anglaises, comme le co-living. Elles consistent tout simplement à dormir au bureau. Ces éléments montrent qu'il y a, au-delà des quatre millions de mal-logés repérés par la fondation Abbé Pierre, d'autres éléments que nous pourrions appeler des vulnérabilités résidentielles. Cette expression est le titre d'un ouvrage que nous avons publié avec des collègues aux éditions de l'Aube.

Quoi qu'il en soit, cette question des vulnérabilités résidentielles vise finalement des difficultés à s'ancrer dans un territoire. Elle vise des ménages qui s'arrangent, qui poussent les murs, etc. Nous avons fait une recherche l'an dernier avec le CAUE d'Île-de-France sur les petites tactiques par lesquelles les ménages poussent les murs, en créant des cloisons, en déplaçant des fonctions, en produisant des sous-espaces, tout cela dans le logement social, puisque les gens sont déjà bien heureux d'avoir un logement social, surtout en Île-de-France, où le marché est tendu. Partant, quand les gens ont un logement social, ils le gardent, ils y restent et ils poussent les murs.

Ce problème des besoins est aussi posé par toutes sortes de formes d'habitat différentes qui émergent ces temps-ci. J'ai parlé du co-living, mais nous pourrions bien entendu aussi parler du co-housing, des yourtes, de l'habitat conteneur, des cabanes, des caravanes, des tiny houses, etc. J'avais une petite slide pour montrer à mes étudiants toutes ces différentes formes d'habitat social, mais je l'ai oubliée. Elles montrent qu'une inventivité sociale énorme se développe aujourd'hui, avec des acteurs qui les produisent. Personnellement, je les qualifie plutôt de formes d'habitat différentes, dans lesquelles il y a des règles d'accès, des modes de fonctionnement et de nouveaux acteurs qui arrivent. Nous avons effectivement là des choses qui nous intéressent et qui parlent des besoins d'une manière différente.

Deux questions se posent là. La première est de voir comment les architectes répondent aux besoins, comment ces derniers leur font écho dans leurs pratiques. Il me semble que cette question est plus large que celle de la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre. En effet, elle va jusqu'à la ques-

tion de la gestion. Il s'agit d'une piste de recherche sur les récits qui se développent aujourd'hui. J'avais fait une petite analyse des valeurs implicites des opérations que nous avons étudiées avec le CAUE d'Île-de-France. Il y a des valeurs civiques. Beaucoup parlent de la mixité sociale, de l'historicité, de l'espace public, etc. Il y a des valeurs domestiques, de proximité. La proximité est un mot un petit peu magique. Il y a des valeurs économiques qui sont très présentes dans le champ, telles que celles de l'autonomie et de la performance énergétique. Il y a enfin les sacro-saintes urbanités.

Que voyons-nous dans les enquêtes réalisées auprès des habitants ? Que disent-ils ? Cela ne vous étonnera pas beaucoup, mais pour aller très vite, la question qui ressort est finalement celle de la maîtrise de l'environnement. Il est question de maîtriser les distances qui séparent de l'école des enfants, de maîtriser le chauffage, les ouvertures. Il est question de maîtriser l'espace environnemental. Nous avons donc dépassé l'étape équipementière, puisqu'il s'agit d'une population équipée à 98 %.

Ces besoins nécessitent aujourd'hui un ajustement. Ils sont en évolution. Nous pourrions les résumer par trois éléments

1. des opportunités, qui sont liées au lieu, qui permettent de choisir, car il est très important d'avoir choisi le lieu où nous vivons et de s'identifier ;
2. l'environnement de qualité, qui permet de maîtriser les distances et de s'adapter ;
3. des capacités, qui permettent de savoir présenter son lieu de vie, parfois sans distinction, avec des mécanismes de distinction qui sont également importants.

Je pense que différents processus sont à l'œuvre pour ces formes d'habitat qui sont des réponses aux besoins. Nous ne pouvons pas répondre à la notion de qualité en soi. Des rapports complexes d'occupation de l'espace se jouent. Il existe des dynamiques distinctives. Il existe un refus de la standardisation du logement au travers de toutes les formes que j'ai citées tout à l'heure. Il y a des processus d'alternativisation, avec des acteurs qui veulent aujourd'hui développer une invention collective, une opposition à tous les autres modèles. Il y a des processus d'exclusion qui sont également très forts, avec une opposition au mélange, à la mixité, avec la volonté d'affirmer une autonomie. Nous le voyons au travers des *gated communities*.

Personnellement, je n'ai pas de solutions à proposer. Aussi, je dirai simplement qu'il faut tenir compte et écouter les différents besoins. Il faut écouter cette « petite bricole » du quotidien qui s'invente dans la crise. Nous, nous sommes finalement là pour dire qu'elle interroge les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage.

Pascale Joffroy

Merci beaucoup pour cette réflexion sur la notion de besoin, qui est évidemment liée à la question que nous nous posons sur la qualité. Merci aussi pour l'énoncé des multiples types d'habitations qui existent dans la société et pour votre rapport aux mots, puisque vous écrivez souvent sur la façon dont nous nommons les choses, et les conséquences de cette sémantique. Ainsi, vous avez dit qu'il existait un nouveau mot pour le fait de dormir dans son bureau. Vous n'avez pas dit qu'il en existe également un nouveau mot pour évoquer le fait de dormir dans sa voiture. Si, vous mentionnez le « caravaning », c'est cela ? D'une manière générale - c'est encore une remarque sur les mots - nous parlons beaucoup de mal-logement, mais peu de non-logement.

Je voudrais vous poser une question en complément de ce que vous avez dit. Nous nous rendons compte que les maires, en particulier, lisent beaucoup les rapports des chercheurs. Il y a maintenant réellement une place pour la recherche auprès de la puissance publique. Partant, est-ce que vous pourriez nous éclairer sur ce que des travaux comme les vôtres permettent de dire aux décideurs ou comment, tout au moins, ils nourrissent éventuellement leurs décisions ?

Yankel Fijalkow

Il faudrait peut-être que je sois maire pour répondre. Je pense que nous pouvons mettre en valeur et faire apparaître des choses qui ne sont pas immédiatement visibles. Nous sommes très enfermés dans des cadres normatifs qui s'inscrivent par ailleurs dans des statistiques, par exemple. Je donnerai juste l'exemple des colocations. Nous savons que la colocation entre adultes ou personnes plus âgées existe. Or, nous n'avons aucune statistique sur elle. Nous sommes incapables de définir son ampleur, à l'exception peut-être de quelques sites internet qui organisent l'intermédiation entre les gens. Et encore, ils vantent un petit peu leur propre activité. Or, faire apparaître ce genre de formes d'organisation et de formes sociales est important, parce que cela permet de comprendre comment les gens s'installent dans des cadres de vie et comment ils trouvent des règles d'adaptation.

Je donnerai un autre exemple à propos des colocations. Nous avons organisé, l'an dernier, un TD en sciences sociales sur les colocations. Parmi les jeunes étudiants de première année, nous en avons eu quelques-uns qui ont dit être en colocation avec leurs parents. Nous avons tous réagi en disant que ce n'est pas de la colocation. Cette déclaration recouvrait néanmoins une réalité. En effet, nous avons constaté par la suite, après leur avoir fait faire des relevés habités, qu'ils avaient très

concrètement installé tout un appartement dans leur chambre, avec une cuisinière, un réchaud, etc. Ils avaient presque la salle de bains privée dedans.

Pascale Joffroy

Je me permets une question complémentaire, Yankel. Quid des plus pauvres et de la possibilité d'énoncer où ils vivent ? Personnellement, j'ai une étudiante brésilienne qui m'a dit vivre dans un bidonville au Brésil.

Yankel Fijalkow

Nous avons vécu un drame il n'y a pas longtemps, qui n'était peut-être pas seulement lié au mal-logement des étudiants, mais il y a effectivement une précarité étudiante. Ainsi, nous avons eu un jeune étudiant en master d'aménagement qui faisait du « caravanning », comme nous pourrions le dire de manière élégante.

Pouvons-nous en parler aux maires ? Oui, nous le pouvons. Après, cela dépend des leviers de décision existants.

Cristina Conrad

Je vais peut-être parler d'un sujet un peu différent. Il ne s'agira pas uniquement de la qualité du logement, mais de la qualité urbaine de façon globale. Je voudrais mettre l'accent sur le mouvement qu'ont mis en place les Gilets jaunes. Je voudrais également interroger les sociologues à ce propos parce que, selon moi, la volonté d'aller dans une maison individuelle correspond finalement à une période de la vie durant laquelle nous avons des enfants et cherchons les moyens de nous payer un lieu dans lequel habiter. Or, durant cette période, les moyens sont réduits, mais ils amènent pourtant à la maison individuelle.

Nous avons construit, depuis 40 ans, environ 400.000 logements par an, dont 100.000 à 150.000 maisons individuelles. Or, je pense que les Gilets jaunes, qui ont aujourd'hui des enfants d'un certain âge, s'ennuient dans ces maisons individuelles, car il n'y a pas d'espaces publics, d'équipements et de commerces à proximité. Mon hypothèse, qu'il faudrait peut-être étudier, est de dire qu'il n'y a finalement pas d'architecture ni d'architectes dans ces lieux et que les personnes sont prisonnières de ces lieux, après que leurs enfants ont grandi, parce qu'ils les ont acquis à un moment où ils pouvaient le faire, mais qu'ils peuvent souvent difficilement les revendre. Quelque part, cet inconfort à la fois culturel, intellectuel et social fait qu'ils ne peuvent que se révolter. Cela pose donc un vrai problème de société.

Il se trouve que je suis de près tout ce qui est en marge par rapport à l'architecture, parce que cela m'intéresse. Je m'in-

téresse aux aspects de l'usage et aux aspects politiques. Je fais donc partie du CNH, des architectes-conseils. J'essaie d'avoir un regard sur la façon de produire la ville. Je me rends ainsi compte que les architectes disparaissent du panorama. En effet, je suis par exemple allée au réseau national des Aménageurs, où ces derniers n'ont pas parlé à un seul moment d'architecture ou d'architectes. Cela ne les concerne pas. Cela est pareil dans les EPF.

Si nous prenons l'ensemble des professionnels autour de nous, l'ensemble des professionnels qui devraient nous aider à fabriquer la ville, ces professionnels ne sont pas là ou, en tout cas, ils se désintéressent de nous, alors que c'est avec eux que nous pourrions bâtir l'architecture urbaine.

Je fais partie du CNH, Conseil National de l'Habitat, si bien que je voudrais aussi mentionner le fait qu'une annonce, que j'ai trouvée courageuse, a été faite par le ministre du Logement, Monsieur Denormandie. Il a déclaré que les aides de l'Etat allaient être supprimées dans les zones C et les zones B2, qui sont les zones périurbaines. J'ai salué cette déclaration comme étant très courageuse, puisqu'elle s'oppose au phénomène actuel de construction des maisons individuelles. J'étais néanmoins un peu sceptique, parce que la ministre de la Ville avait dit être ouverte au fait que nous puissions construire des maisons individuelles dans ces zones périphériques.

Le prêt à taux zéro et la défiscalisation ne sont pas très incitatifs, puisque les taux des prêts sont aujourd'hui très bas. Malgré tout, le fait de dire qu'il n'y aurait plus d'aides pour construire des maisons individuelles dans les zones périphériques était symboliquement quelque chose. Or, nous venons d'apprendre, il y a deux jours, que l'Assemblée nationale a finalement refusé de limiter ces aides. Cette décision a été, pour moi, une grande déception, parce que je ne sais pas comment m'y opposer. De plus, je trouve très paradoxal que nous mettions en place des financements pour les cœurs des villages, alors que nous continuons à faire de la maison individuelle. Cela n'a pas beaucoup de sens. Cela n'est en tout cas pas très cohérent.

Un second élément me paraît également très inquiétant. Le CNH compte environ 50 institutions ou organismes, dont la Fédération des Promoteurs immobiliers, la fondation Abbé Pierre, les offices HLM, etc. Tous ces organismes font partie du CNH. Or, selon les nouvelles orientations du CNH, le nouveau président a nommé le président de la Fédération française du Bâtiment, le délégué général de la Fédération des Promoteurs immobiliers et Nexity comme rapporteurs du groupe de travail que nous avons mis en place sur les façons

de relancer la construction. Ces trois rapporteurs nous proposent bien sûr de tripler la construction en zone tendue sans vraiment définir de politiques urbaines. Ils proposent de refuser la rénovation des logements pour réaliser plutôt des maisons individuelles neuves. Ils proposent la promotion de l'accès à la propriété, d'enlever les zones B2 et C et de mettre en place la tutelle du ministère de l'Économie plutôt que de celui du Logement. Ils proposent donc comme ministère du Logement le ministère de l'Économie. Ils proposent le report des nouveaux règlements énergétiques et la démolition d'un million de logements. Ce groupe de travail va rediscuter, mais, enfin, il est significatif que nous ayons aujourd'hui ces propositions-là. Je suis donc un peu pessimiste, dans la mesure où je ne vois pas très bien quelle est la place de l'architecte et s'il est bien présent dans le panorama actuel.

Je pense que, si la FFP et les promoteurs ont réussi à faire en sorte que le Prêt à taux zéro et les défiscalisations puissent être utilisés par tous, c'est parce qu'ils exercent un lobbying que les architectes n'exercent pas. En tout cas, il faudrait nous demander comment les architectes pourraient mettre en place un lobbying.

Pour finir sur une note plus optimiste, je trouve qu'un travail assez remarquable est fait par le député Lagleize sur le foncier. Je salue vraiment ce travail, parce qu'il va nous permettre d'avancer dans le bon sens. Nous avons, aujourd'hui, des mesures d'un côté ou de l'autre qui sont très contradictoires entre elles. Quoi qu'il en soit, le député Lagleize propose d'optimiser le foncier déjà disponible et de cesser les ventes aux enchères des biens de l'État. Il propose également de fixer un prix de vente maximum dans les PLU et de légaliser les surélévations ou, tout au moins, de donner les éléments positifs pour que nous puissions les faire. Il propose de valoriser les friches, de légaliser les chartes de qualité pour la construction de logements, de faciliter les déclarations d'utilité publique et les DPU. Il incite à la réhabilitation et à la valorisation du patrimoine et, aussi, à encourager la création des OFS et la dissociation entre bâti et foncier. Son rapport vient de sortir. Il faut donc peut-être que nous nous positionnions pour le mettre en avant et le valoriser.

Pascale Joffroy

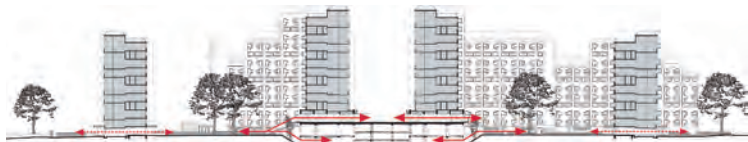
Merci Cristina pour cette réflexion. La qualité d'un logement est aussi liée à la manière dont il intègre les questions environnementales et notamment le respect du territoire. La participation du logement à l'économie, elle, peut plus difficilement être placée au rang de « qualité », en dépit de la façon dont on l'utilise : « quand le bâtiment va ... ».

Comme il est tard, ne passerions-nous pas à quelques questions de la salle ? ou bien voulez-vous d'abord vous répondre les uns aux autres ?

Yankel Fijalkow

Je voulais répondre à Cristina, en disant qu'il y a une politique du logement et une politique de la construction. Ce sont deux politiques différentes. C'est pourquoi vous rencontrez plutôt les uns que les autres si vous allez dans les clubs d'aménagement.

Je voulais également rajouter, relativement aux qualités, qu'il existe un élément très important, à savoir que le logement est aussi un patrimoine et un bien patrimonial. Or, quand l'État lâche sur les prêts à taux zéro, il lâche en fait sur la question des petits patrimoines que pourraient se constituer des ménages aux revenus modestes, puisque le prêt à taux zéro vise tout de même des revenus modestes, et des personnes qui pensent que s'acheter un pavillon constitue un patrimoine. L'État est certainement sous pression par rapport à cette question-là.



Réhabilitation de 496 logements à Villeneuve d'Adsq

Opéra architectes (François Gruson, Bertrand Verney) et
Adrien de Bellaigue Maître d'ouvrage : Immobilière Nord Artois
Photos : Bertrand Verney



DÉBAT AVEC LA SALLE

Myriam Szwarc

Bonjour. Je suis architecte-urbaniste. Je pratique mon métier depuis de nombreuses années, principalement dans le logement et en Seine-Saint-Denis. Je voulais parler de quelque chose qui s'appelle le « recours abusif » parce que, que nous soyons promoteurs ou bailleurs, nous sommes aujourd'hui bloqués par les problématiques de recours, lorsque nous voulons faire plus de logements plus vite. Ainsi, je voudrais donner un exemple, celui du foyer Bara à Montreuil. Vous avez tous entendu parler de ce foyer. Nous avons gagné, il y a quatre ans, une consultation qui permettait de désenclaver le foyer et de construire de petites unités, avec un bailleur social et avec Coallia. Or, nous en sommes à la quatrième année où nous ne pouvons toujours pas construire. Nous avons malheureusement eu un recours, même dans une ville où il y a normalement une discussion avec les voisins, ce qui a été le cas. Je dirais que les manières de faire des recours sont extrêmement bizarres, dans la mesure où il a été dit que tout le monde était d'accord pour faire un foyer à Montreuil, mais qu'il y a de toute façon eu des recours.

Il y a une semaine, est paru dans Le Monde un article d'Isabelle Rey-Lefebvre que tout le monde a lu, je pense. Il y était question d'un promoteur qui avait gagné, à Meudon, face à un recours abusif. Ainsi, ne faudrait-il pas, pour le logement social, permettre d'avoir une action ? En effet, nous avons parlé d'argent et de foncier tout à l'heure, mais il faut aussi parler de justice.

Pour le logement social, ne faudrait-il pas avoir une justice à deux vitesses, c'est-à-dire une action un petit peu plus prégnante des juges sur les problèmes du logement social, sur les problèmes de foyer surtout ?

François Bertière

J'ai longtemps été maître d'ouvrage. Je peux donc dire un mot sur les recours, avant de poser ma question, pour en avoir beaucoup souffert. Nous avons demandé des dizaines de fois aux ministères de la Justice et de la Construction, avec lesquels nous avons eu des groupes de travail, d'avoir des fast tracks, des systèmes accélérés ou un renforcement des tribunaux administratifs. Nous nous sommes cependant toujours heurtés à une réponse négative, au motif que la justice devait être la même pour tout le monde et qu'elle devait prendre le temps nécessaire pour examiner les choses. Il faut savoir qu'il doit aujourd'hui y avoir entre 25.000 et 30.000 logements dont les permis sont obtenus, mais qui sont bloqués par des recours. Il faut aussi savoir qu'une bonne partie de ces recours

est simplement du chantage, que les requérants viennent voir les promoteurs pour leur demander de l'argent. Dernier point, depuis deux ou trois ans, la jurisprudence devient favorable aux maîtres d'ouvrage contre les requérants alors que, dans le passé, la justice défendait toujours les petits contre les présumés puissants qu'étaient soit les promoteurs privés soit les promoteurs publics.

J'ai une question, car je suis très étonné qu'un mot n'ait pas été prononcé depuis ce matin, alors qu'il fait beaucoup débat dans notre métier. Ce mot est celui de « densité ». L'une des solutions au besoin de construire plus est de construire plus dense. La densité touche aussi le problème des maisons individuelles dont nous avons beaucoup parlé. Or, nous savons que les populations refusent la densité ou sont assez globalement contre, c'est-à-dire qu'elle est parfois à l'origine de recours. Ainsi, j'aimerais bien savoir quelle est votre position sur le sujet de la densité.

Joanna Fourquier

Monsieur Fijalkow a évoqué les formes d'habitat spontané répondant aux besoins des catégories les plus pauvres qui ne trouvent apparemment pas de solutions dans les systèmes actuels. Il a posé la question de savoir comment l'architecte répond à ses besoins. Pour ma part, je pense que l'architecte ne répond actuellement pas à cette question, en dehors de tentatives très isolées et de cas assez rares. La réponse est apportée de façon parallèle aux systèmes existants et de façon spontanée, au travers de tous ces systèmes de caravanes et de cabanes. Ainsi, nous allons peut-être arriver un jour à des cases de trois mètres cubes comme le font les Japonais. Sans aller jusque-là, je me demande s'il n'est pas temps d'aborder une question que les architectes n'aiment pas beaucoup. Je la pose tout de même. Cette question est celle de l'opportunité de baisser, à un moment donné, les standards des exigences de surface et les réglementations, afin de répondre à une chose que je trouve absolument insupportable et qui est de voir des gens qui dorment dans la rue. Cela me rend malade.

Patrick Céleste

J'ai une question qui me semble faire apparaître une sorte de contradiction. Nous parlons de qualité du logement. D'un côté, on nous dit qu'il existe des formes spontanées d'appropriation par des gens qui rusent et qui sont capables de pousser les murs. D'un autre côté, nous avons des logements sociaux qui sont de plus en plus contraints par des questions de surface. Ainsi, j'ai entendu avec beaucoup de bonheur que les cuisines éclairées, les placards et la modération des fenê-

tres, afin de permettre que des meubles soient mis, étaient certainement des éléments qui contribueraient à la qualité. Si je me reporte aux années 1970, nous parlions beaucoup d'appropriation du logement. Nous parlions beaucoup de bricole et, donc, de possibilités de faire, d'aménager, de transformer. Or, il me semble, en particulier lorsque je vois défiler la série des plans, qui sont considérés comme exemplaires, que je ne vois pas très bien où se situe la possibilité de bricole, si ce n'est dans les espaces extérieurs donnés comme terrasses à aménager ou dans les espaces qui sont, en fait, plutôt des lieux pour fumer sa cigarette. Partant, comment pouvons-nous à la fois réduire à ce point les qualités du logement collectif et critiquer en même temps la maison individuelle ?

Un participant de la salle

J'ai également une petite question. Pouvons-nous essayer d'aborder par des biais différents la question de la qualité ? Pierre Paulot a signalé les chartes du logement comme façon de garantir une qualité minimale. Ainsi, il nous a énoncé un certain nombre d'éléments qui sont a priori non négociables lorsque vous intervenez comme maître d'ouvrage. Vous avez reconnu que vous peinez parfois à obtenir cette qualité, lorsque vous n'êtes pas maître d'ouvrage, mais acheteur.

En tant qu'architectes, nous sommes également confrontés au même problème. Nous aimerions bien faire des logements de qualité. En effet, nous savons ce que posent comme problèmes les cuisines au fond du séjour. Elles produisent un appauvrissement du logement. Pourtant, lorsque nous avons à dessiner des trois pièces de 56 mètres carrés, nous n'y arrivons pas et cela n'est pas faute de volonté.

Nous avons un excès de normes et, simultanément, nous n'avons pas de normes qui incitent à traiter des questions qui sont des questions que nous pourrions considérer comme essentielles. Partant, ne pourrions-nous pas considérer qu'il faudrait généraliser ces chartes de qualité, trouver les moyens de définir quelles sont a minima ces qualités et rechercher les moyens de les généraliser pour garantir cette qualité que nous connaissons, mais que nous peinons à retrouver.

Pascale Joffroy

Il est prévu un débat général en fin de journée, nous tentons déjà de répondre de façon groupée et rapide à ces questions.

Yankel Fijalkow

Je dirais que je ne suis pas venu pour vous vendre des yourtes. J'ai présenté le diaporama avec toutes les formes autres d'habitat, disons hier, à l'association régionale des HLM de Paca et de Corse. Je n'emploie pas le terme d'« al-

ternatif », car il est toujours connoté. La question n'est pas de savoir s'il faudrait répondre strictement à ceci et à cela. L'essentiel est de répondre à des besoins et à des aspirations de modes d'habitat et de s'interroger sur la façon d'interpréter et de réfléchir à ces systèmes d'habitat là. Il ne s'agit toutefois pas de reproduire ceci et cela.

Concernant les recours, maintenant, nous voyons effectivement bien que nous sommes dans des rapports sociaux et qu'il y a des rapports sociaux d'appropriation et de dispute par rapport au territoire. Cela est très clair.

François Taconet

Je dirai, concernant les recours, que j'ai eu un cas un peu inverse pour un certain nombre d'hébergements d'urgence qui avaient été votés par une mairie et dont le financement avait été avalisé avec la Caisse des Dépôts. C'est la mairie qui, suite à un changement de maire, a fait un recours pour faire tomber notre permis.

Le cas de Montreuil est classique. La volonté politique et la volonté moyenne de la ville sont favorables au foyer, mais, bon, il y a des voisins. Ainsi, c'est toujours la même chose. Il existe toujours le sentiment de la nuisance toute proche, qui est un peu différent du sentiment de la nuisance un peu extérieure et qui demande d'aller la mettre ailleurs.

Pierre Paulot

Sur les recours, certains ont déjà répondu. Nous sommes évidemment soumis au même nombre de recours que nos collègues bailleurs ou promoteurs. Nous avons quelquefois un avantage, à savoir que nous pouvons éventuellement démarrer avec un recours si le permis a été obtenu. Nous analysons les risques, puis nous démarrons éventuellement des projets. Mal nous en a parfois pris, cependant. En effet, nous avons livré, il y a quatre ou cinq ans, un projet, que nous avons démarré malgré un recours et nous avons été attaqués par les riverains sur le manque d'harmonie dans le paysage. Ainsi, peut-être que l'article 11 du PLU sur l'harmonie devrait être réécrit, parce qu'il peut être interprété en permanence.

Nous n'avons pas nécessairement besoin de recours pour être obligés de diminuer d'un étage ou deux nos constructions, quand quelques élus nous disent qu'il serait gentil de le faire, même si le permis est purgé.

Concernant les normes, elles sont toujours vertueuses, parce qu'elles répondent à des besoins PMR, énergétique, etc. Je pense donc que c'est leur addition qui est toujours difficile à gérer, d'autant qu'il en sort tous les jours. En même temps, je vois des architectes qui savent mieux les utiliser que d'autres. Il y a un jeu de **taquin** très compliqué dans le logement,

qui est de savoir comment manipuler toutes ces normes. Je dois dire que certains sont plus doués que d'autres pour le faire. Je ne vais évidemment pas donner de noms.

Concernant le formatage des logements, Yves-Laurent Sapoval a dit tout à l'heure que le nombre de mètres carrés par habitant augmentait. Cela est vrai, mais la surface moyenne des logements que nous construisons en Île-de-France diminue sensiblement. Nous étions à 65 mètres carrés. Le privé construit un peu plus petit que nous, mais il n'y a maintenant plus une très grosse différence. Dans les immeubles épais, nous constatons aujourd'hui que le séjour disparaît au profit de grandes cuisines appelées « séjour/cuisine ». Je trouve cela regrettable, mais, en même temps, cela renvoie à la question de Madame, qui disait qu'il est insupportable de voir des gens à la rue et qu'il faudrait donc réduire les normes. Cependant, faut-il faire des logements à deux vitesses ? Je crois que cela serait extrêmement dangereux, car nous allons alors avoir de l'habitat dégradé pour des gens très pauvres, qui sont à la rue, d'un côté et du logement de qualité par ailleurs. Ainsi, je crois qu'il faut construire plus.

Une participante de la salle

La question de la solvabilité du ménage est tout de même incluse dans la question de la surface. Ainsi, vous avez vous-même cité en référence les HBM qui sont très bien habitées, parce qu'elles ont de petites surfaces locatives.

Pierre Paulot

Pour autant, je pense que les surfaces doivent s'analyser en fonction que nous habitons dans l'hypercentre ou en périphérie. En effet, lorsque nous achetons un logement dans un hypercentre, il est en général plus petit que si nous l'avions acheté en périphérie. Il n'y a pas forcément de raisons pour que le logement social soit déconnecté de cette logique, puisque nous achetons un foncier beaucoup plus cher et que les surfaces sont donc logiquement plus petites. Il est vrai que cette analyse est un peu déconnectée du financement du logement social, des loyers que nous percevons, etc. Cela n'est pas forcément facile à gérer. Avec la montée du prix du foncier et du coût de la construction, cela est aujourd'hui d'autant plus difficile à réaliser.

Je pense, en revanche, que nous n'avons pas évoqué la segmentation des produits. Nous allons aujourd'hui construire du logement social familial d'un côté et du logement thématique de l'autre, tel que du logement pour les étudiants ou pour les personnes âgées. Partant, ne devrions-nous pas un peu plus pousser, à un moment donné, la programmation vers une mixité plus forte, de sorte à loger au rez-de-chaussée

des étudiants qui ne sont présents qu'un an dans des logements qui sont en général moins bien perçus par des familles ? Nous pourrions trouver des mixités pertinentes au travers de systèmes de ce type. Cela demanderait toutefois des systèmes de gestion un peu plus fins. Nous commençons à le faire puisque, fut un temps, nous faisons des logements PLS d'un côté et des logements PLUS de l'autre, tandis que, maintenant, nous faisons des logements où se trouvent des PLUS, PLAI et des PLS dans la même cage d'escalier. Nous avons même des logements en accession dans la même cage d'escalier.

Contrairement à Archipel Habitat, nous vendons maintenant des logements dans des immeubles qui créent des copropriétés, mais aussi une mixité de statuts. Nous travaillons aussi avec Habitat et Humanisme pour certains immeubles, dans lesquels nous mettons cinq, six ou sept logements qui sont accompagnés de façon très serrée socialement. Cette mixité permettrait peut-être de répondre à la question de Madame. Il faudrait intégrer, dans les programmes, des logements qui pourraient être un peu différents, un peu plus petits peut-être en termes de surface. Des sujets de cet ordre sont peut-être à creuser.

Je voulais parler de Cerqual. Cerqual est un organisme certificateur. Il est bien de certifier. Ainsi, il certifie aujourd'hui techniquement les logements. Cependant, ils ne sont pas pour autant de bonne qualité. En effet, il ne certifie pas la qualité d'usage du logement, mais sa qualité technique. Ainsi, j'ai toujours eu ce débat avec Cerqual. Il faut vraiment que celui-ci s'oriente plus vers la qualité d'usage et de fonctionnement des logements.

Armand Nouvet

J'essaierai de répondre en un mot aux quatre questions que j'ai entendues à propos de la densité, de la baisse des standards, du bricolage et de la qualité standardisée. Il me paraît un peu ambitieux de prétendre arriver à répondre sur tous ces sujets en une seule réponse. Néanmoins, il me semble, suite aux exemples d'habitats différents, à la diversité des habitats choisis ou non choisis qui ont été présentés, qu'il y a beaucoup de travail à réaliser du côté de la programmation et donc des maîtrises d'ouvrage, et de la façon de formuler les programmes. J'insiste toujours sur le fait que je préfère le terme « habitat » au mot « logement », ce qui nous différencie probablement. Les architectes qui travaillent n'ont pas la main sur ce genre de questions. Dans les écoles d'architecture, il y a des réflexions qui sont pleines et, dans nos voyages à l'étranger, nous avons la tête pleine d'exemples vertueux qui pourraient être appliqués en France. Il me semble ainsi qu'il y a

un gros potentiel pour répondre à la fois à toutes ces questions. Je donnerai juste un indice. Un architecte japonais extraordinaire a dit, il y a très longtemps, que la production du logement était faite, depuis 40 ans au moins, sur l'hypothèse de la famille. Or, il me semble que cette hypothèse de la famille est précisément celle qui pourrait répondre aux quatre questions regroupées.

Si nous renoncions à construire notre programmation et notre vision du logement sur l'hypothèse de la famille, si nous concevions celui-ci davantage comme un habitat qui ne soit pas fondé sur elle, puisque la famille n'a aujourd'hui plus beaucoup de réalité sociologique ou, tout au moins, une réalité moins majoritaire qu'elle ne l'était, nous évoluerions. Le problème des divorces, du vieillissement de la population, des étudiants, etc. renvoie au fait que la famille est un point aveuglant qui a longtemps été majoritaire et l'objet d'une politique et d'une volonté culturelles. Or, aujourd'hui, elle ne correspond plus exactement à la réalité ou, tout au moins, la part de la famille dans le nombre de gens qu'il faut loger a nettement diminué.

Pascale Joffroy

Tu n'as pas nommé l'architecte japonais qui émet cette hypothèse de réflexion importante, Armand. Il s'agit de Riken Yamamoto, n'est-ce pas ?

Armand Nouvet

Oui.



4 logements, bois et paille passifs

ASP Architecture (Antoine Pagnoux)

Maître d'ouvrage : Le Toit Vosgien

Photos : ASP Architecture





Réhabilitation de six tours à Rouen

BMC2 (Arnaud Bical & Laurent Courcier,
Yannick Gourvil)

Maître d'ouvrage : Plaine Normande (groupe SNI)

Photographe : Stéphane Chalmeau







Table ronde n°3

Quel cadre juridique, quels acteurs, quels leviers économiques : comment construire ?

Pablo Katz

Cette table ronde va se dérouler selon un format légèrement resserré, puisqu'elle comptera quatre intervenants, à la différence des précédentes tables rondes, qui en comptaient cinq. M. Stéphane Peu, qui devait participer à cette table ronde, ne le pourra pas par suite d'un empêchement. Nous regrettons son absence, dont il s'excuse.

Je vais vous donner l'ordre dans lequel les différents intervenants s'exprimeront. Je ne vais pas trop m'attarder sur les biographies de chacun. En effet, vous avez une petite note biographique dans le dossier du séminaire.

Interviendra Catherine Jacquot, architecte et ancienne présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes. Vous la connaissez tous. Elle est par ailleurs architecte-conseil de l'État. Son intervention sera suivie par celle de François Bertière, qui est ingénieur, architecte et ancien PDG de Bouygues Immobilier. À la tête de cette entreprise, il a réalisé des milliers de logements. Il va donc nous apporter le regard du maître d'ouvrage. En effet, il est important pour nous de favoriser ce type de dialogue dans le cadre de cette réflexion. Interviendra ensuite Anne-Laure Jourdeuil, architecte et enseignante-chercheuse à l'École Spéciale d'Architecture. Elle est auteure de nombreuses publications et communications. Elle s'exprimera en troisième lieu. Enfin, nous concluerons ces interventions par celle de Bertrand Mathieu, qui est architecte-urbaniste, ingénieur, architecte-conseil de l'État et membre de l'Académie d'Architecture. Au titre de ses fonctions d'architecte-conseil de l'État, il est affecté au Ministère de la Culture auprès de la directrice à l'Architecture. De ce fait, il a été et il est au cœur des questions que notre séminaire est censé soulever.

La première table ronde cherchait à interroger la relation entre le logement et l'aménagement du territoire en demandant où construire, question à laquelle nous n'avons pas finalement répondu, mais sur laquelle nous pourrions revenir. En effet, nous pourrions poursuivre notre intention de cerner ce vaste sujet dans le cadre du débat que nous allons ouvrir à la suite de cette troisième table ronde.

Après cette première table ronde questionnant le « où construire », la répartition territoriale des besoins, la deuxième table ronde s'interrogeait sur le « quoi construire ». Elle portait plus particulièrement sur la question du logement et soulevait le problème de l'injonction de construire plus, plus vite et moins cher en intégrant la question de la qualité et en essayant de cerner ce qui fait la qualité d'un logement et dans quelle mesure la recherche de qualité peut s'articuler avec les injonctions de quantité, de rapidité et d'économie.

Pour pouvoir construire selon une logique prenant en compte les exigences en termes de répartition spatiale des besoins, d'aménagement du territoire et de qualité, il faut des acteurs à la hauteur de ces enjeux, qui sont des enjeux de société.

Cette troisième table ronde se positionne davantage sur le terrain politique et sur le jeu des acteurs. Elle interroge l'avec qui et le comment construire. Telles sont les questions que nous allons aborder, au moment où nous voyons bien que quelque chose est en train de se déliter, après une succession extrêmement impactante de textes de loi et de réglementations. La question de la dérégulation, voire de la dérégulation, a ainsi été posée lors de la première table ronde. Nous ne pouvons que constater qu'une politique du logement, qui a pris plus d'un siècle à se construire et qui a pu faire, comme cela a été dit, la fierté de la France, est bousculée. Je peux, en effet, confirmer que beaucoup de pays à travers le monde ont porté un très grand intérêt aux mécanismes de fabrication du logement, en particulier du logement social, en France. Mais, vers où les choses vont-elles désormais ? Vers où devraient-elles aller, avec quels acteurs ?

Nous voyons bien que les rôles respectifs de la puissance publique et des acteurs privés se déplacent, que les lignes bougent. Nous sentons que la maîtrise d'ouvrage se reconfigure et que la maîtrise d'œuvre traverse, d'une certaine façon, une crise. En effet, la loi ÉLAN a accru le malaise des architectes. Les formes d'attribution de la commande évoluent ou changent. Les procédures d'attribution des marchés publics, les opé-

rations en conception-réalisation, la montée en puissance des contrats de VEFA, les missions partielles, l'apparition de nouveaux acteurs répondant souvent à de nouveaux enjeux, tels que les questions environnementales, qui modifient fortement nos façons de concevoir et de réaliser les projets, mais également les mécanismes de financement témoignent de cette évolution. Je prendrai l'exemple des livrets A, qui étaient massivement orientés, au travers de la Caisse des Dépôts, vers la construction de logements, et qui ont un peu perdu de cette vocation. Je citerai également la vente du patrimoine social, à laquelle les bailleurs sont encouragés, malgré la pénurie et les énormes besoins. Le recul critique que nous avons sur les effets négatifs, et éventuellement positifs, de l'encouragements financier à la production de logements qu'est la défiscalisation, nécessite qu'une véritable évaluation soit sérieusement menée. En effet, nous pouvons voir que, dans beaucoup de cas, l'argent de l'impôt sert des opérations qui ne répondent pas forcément aux besoins des territoires ni à ceux des populations. Les évolutions récentes du prêt à taux zéro imposent également une évaluation. Toutes ces évolutions sont à l'œuvre aujourd'hui et pour reprendre, un élément du débat qui a traversé la première table ronde, si, comme il a été dit, nous pouvons considérer, en nous comparant à d'autres, que beaucoup de choses sont enviables dans le système français, il n'en reste pas moins que quand nous regardons les évolutions des besoins, du taux d'effort des ménages et que nous analysons les tendances, nous pouvons légitimement nous inquiéter. Cette table ronde va donc essayer de s'interroger sur ces différentes questions, à la suite de quoi nous ouvrirons un débat avec la salle.

Pour commencer, je passe la parole à Catherine Jacquot.

Catherine Jacquot

Merci. Comme vient de le dire Pablo, il y a au moins deux enjeux tout à fait majeurs dans la question de l'habitat : la transition écologique et l'enjeu social du logement abordable pour tous. Pour vous parler de l'habitat de demain, je me propose de vous parler de la réhabilitation. Pourquoi ? Parce que nous avons 34,8 millions de logements existants en France et que nous les renouvelons d'un tout petit peu plus de 1 % par an. En 2050, nous habiterons donc dans les logements que nous habitons aujourd'hui. En effet, il faut majoritairement dire que ce sont ces 35 millions de logements qui nous logeront dans 20 et 30 ans. Cela indique l'impérieuse nécessité de les réhabiliter.

Tout à l'heure, il a été dit que la pauvreté se trouvait dans les copropriétés dégradées. Oui, la pauvreté se trouve aujourd'hui dans les copropriétés dégradées. Le fait de réhabiliter est donc

une priorité sociale, une priorité environnementale et une priorité climatique. En effet, une partie importante de cet habitat ne pourra pas s'adapter aux évolutions climatiques qui s'annoncent. 4,5 millions de ces 35 millions de logements sont des logements sociaux et 56 % sont des logements individuels. Nous pouvons donc dire que beaucoup de travail nous attend. Il y a plusieurs façons d'aborder la réhabilitation. La réhabilitation n'est pas une action technique. Elle est aussi technique, mais elle n'est absolument pas que technique. Elle est un projet, un projet d'architecture, un projet urbain et un projet systémique. C'est pourquoi, de mon point de vue, il faut aussi réhabiliter l'environnement pour réhabiliter l'habitat. En effet, nous ne réhabilitons pas l'habitat si le cadre de vie n'est pas attractif, s'il n'est pas désirable, tout simplement. Nous le verrons bien, lorsque je parlerai ensuite de la réhabilitation des cœurs des villes anciennes.

Toutes ces transformations des territoires requièrent une analyse de la complexité, du projet et de l'architecture. Elles requièrent donc des architectes. Je pense que l'intervention des architectes est, en réhabilitation, très importante à toutes les échelles. Je n'exclus pas les règlements d'urbanisme et tout ce qui permet de construire, de faire projet de territoire.

Nous voyons bien qu'il y a, depuis plusieurs décennies, non pas depuis l'après-guerre, mais depuis les années 1980, un urbanisme sans projet ou avec un projet qui n'est certainement pas le nôtre et qui semble ne pas être celui des citoyens non plus. Un urbanisme sans projet s'étale donc sur les territoires périurbains des grandes villes et sur les territoires dits « ruraux ». Ainsi, je crois que nous devons absolument poursuivre une critique, qui a déjà commencé, constructive, mais aussi radicale de cet urbanisme qui s'étale depuis les années 1980 sur des territoires situés en périphérie des métropoles ou sur des territoires ruraux.

Cet urbanisme de l'étalement urbain est peu dense. Il résulte d'une occupation tout à fait opportuniste des sols et de la prééminence de l'automobile sur tout autre mode de transport. Cela signifie qu'un projet de territoire est aussi un projet d'infrastructure, qu'il faut absolument intégrer. Cette prééminence de la voiture conduit notamment à fermer les lignes SNCF, à construire des routes qui évitent soigneusement tout bourg et toute ville par des contournements émaillés de ronds-points, autour desquels se développent, entre deux lotissements, les habituelles zones d'activités et zones commerciales. Tout cet urbanisme réalisé sans projet urbain, sans architecture, ne peut que devenir, comme nous l'avons vu, un sujet politique, le coût de l'énergie et des transports étant exponentiel.

Je voulais préciser que les chiffres donnés sont ceux du CGEDD. Dans l'un des récents rapports que nous a donné le conseil du Développement durable, il apparaît que la plupart des sols consommés par l'« étalement urbain » sont dans les zones détendues. Ce ne sont donc pas les métropoles qui consomment les sols. Ce sont les zones détendues. Je donnerai quelques chiffres ensuite. Les sols sont consommés pour l'activité, les commerces et le logement. Nous opposons toujours les phénomènes métropolitains et la désaffectation des autres territoires. Je pense toutefois que ce ne sont pas les métropoles qui sont responsables de la désaffectation des centres anciens, des bourgs, des villes moyennes et des autres territoires. Je pense que la responsabilité est celle d'une politique tout à fait volontariste d'implantation de l'habitat du zonage économique depuis 50 ans et que c'est elle qu'il faut retourner.

Un tournant a été pris depuis les années 2000, avec la loi SRU, qui a dit pour la première fois qu'il fallait densifier. La loi SRU a posé la densification comme un principe de base. Il y a ensuite eu les lois Grenelle. Je ne vais pas énumérer les lois, mais il y a également eu la loi ALUR. La loi ALUR était, de mon point de vue, une très bonne loi, parce qu'elle a notamment inventé le concept du « zéro artificialisation nette » dont nous avons déjà parlé. Ce concept vient d'être repris et de faire l'objet, par le biais de la biodiversité, d'un rapport remis au mois de juillet à trois ministres. Ce rapport est tout à fait intéressant. Les applications de ce concept restent encore à préciser, mais nous en reparlerons tout à l'heure.

Il y a eu, en 2016, cette loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Contrairement à ce que nous pourrions croire, l'angle d'entrée qu'est la biodiversité est très important pour l'urbanisme. Il faut savoir que tout changement d'affectation des sols représente la principale perte de biodiversité. Il y a en effet une correspondance entre les pertes massives de biodiversité et les changements d'affectation des sols. La loi ÉLAN a bien des défauts, mais elle a peut-être eu la qualité d'indiquer dans ses principes la stabilisation de l'étalement urbain et de mettre à disposition des élus quelques outils pour la permettre. Elle vise à stabiliser l'étalement urbain par des mesures de revitalisation des centres-bourgs et la création des opérations de revitalisation des territoires, des ORT, avec des systèmes de défiscalisation pour l'ancien et, malgré tout, aussi un peu d'argent. Cette loi a donc mis le focus sur la nécessité de revitaliser les centres-bourgs. Nous avons la chance, en France, d'avoir un réseau important de villes moyennes et de bourgs. Bien sûr, il y a un mouvement d'accroissement des métropoles et celles-ci vont conti-

nuer de croître. Je crois néanmoins qu'il est extrêmement important que nous proposons d'autres possibilités, d'autres modes d'habitat, d'autres modes de vie qu'une métropolisation sans cesse croissante et une désertification des autres territoires. Cela est important, mais il faut un fort engagement pour mettre en place cette politique de balance avec les métropoles. Il faut un fort engagement des politiques publiques, parce qu'il s'agit de territoires où l'investissement privé ne trouve pas de rentabilité. Il faut donc absolument que l'État et les collectivités locales investissent fortement. En effet, dans certaines villes, 25 % des logements sont vacants et les rez-de-chaussée commerciaux sont vides. Je pense à des villes comme Troyes et Aurillac. Il faut donc essayer de résoudre ces problèmes. Il est indispensable, pour réinvestir ces villes, que les politiques publiques soient très volontaristes et investissent de l'argent public, sinon cela sera peine perdue.

Il est très bien de réhabiliter les centres. Je reviens néanmoins à ce que j'ai dit précédemment, à savoir que cela ne peut pas se faire sans réhabiliter aussi l'environnement des centres. En effet, il faut aussi réhabiliter les éléments urbains que sont les zones d'activités, les zones commerciales et les lotissements et qui ont été construits de façon opportuniste ou aléatoire, souvent suivant le tracé des routes. Je pense que toute démolition est à proscrire, sauf en cas de nécessité absolue contraire. Nous ne pouvons plus nous permettre de dire que nous pouvons détruire des logements et des constructions. Il faut réemployer le bâti et les matériaux. Nous aurons alors une logique d'économie circulaire qui est, me semble-t-il, indispensable.

Non, nous ne raserons pas les lotissements ni ce que nous avons déjà fait. Nous les réemploierons. De plus, ce sont des zones qui ont de forts potentiels de densification. Ce sont des zones monofonctionnelles, mais nous pouvons très bien y introduire de la mixité fonctionnelle. Nous pouvons également les densifier. Un travail important est à réaliser et des outils sont à mettre en place pour le faire, mais cela permettrait d'avoir un habitat individuel sous des formes différentes, sous des formes densifiées.

Il faut également que nous réhabilitons nos routes et nos infrastructures. Il va falloir que ces infrastructures partagent les modes de déplacement. En effet, nous ne pouvons pas aller à pied du lotissement résidentiel à la zone d'activités pourtant situées côte à côte dans les périphéries des grandes villes comme dans les territoires ruraux. Nous avons fait quelques petites expériences en Auvergne. Les deux zones sont situées à 600 mètres à vol d'oiseau, mais nous ne pouvons pas y ac-

céder à pied ni à vélo à cause des infrastructures infranchissables. Il faut donc déjà réhabiliter les modes de déplacement. Il faut introduire d'autres mobilités. Tout cela est complexe. Il s'agit de nouveaux projets de territoire, qu'il faut absolument mettre en place.

Je redirai deux choses sur ce qui pourrait aider le concept de « zéro artificialisation nette » à devenir effectif, 73 % des espaces consommés se situent dans des communes en zone non tendue, 44 % de l'artificialisation se réalisent là où la vacance du logement augmente fortement. Depuis 10 ans, le nombre de logements vacants augmente de l'ordre de 80 000 par an, soit l'équivalent de 20 % du nombre des constructions neuves. Cela n'est tout de même pas négligeable. En outre, 20 % de l'artificialisation s'opère dans des communes dont la population décroît. Nous voyons donc où se fait la consommation des terres. Elle se fait sur ces territoires.

Dans les centres attractifs de grandes villes, les enjeux sont différents, mais il y a tout de même des choses intéressantes à articuler. Les acteurs privés sont bien entendu extrêmement présents, parce que leur intervention est là tout à fait rentable. Nous voyons néanmoins que les prix croissent sans cesse et transforment bizarrement les centres-villes en lieux de vacances. Nous voyons que les familles ne peuvent plus y vivre. Je parle de Paris, mais aussi des centres de Lyon et de Bordeaux où il est également compliqué de vivre avec une famille, parce que les prix sont trop élevés. Beaucoup d'effets secondaires contribuent à chasser des populations des centres des métropoles et transforment les logements en produit de placement spéculatif. Ainsi, contrairement à ce que nous pourrions croire, Paris compte beaucoup de résidences secondaires. Cela crée de la vacance, tout comme le fameux phénomène Airbnb, avec ses locations temporaires, qui provoque la fermeture des écoles au centre de Paris. En effet, nous fermons des écoles dans le centre de Paris, comme nous en fermons dans des bourgs ruraux. Les causes et les contextes sont bien différents. Je trouve néanmoins que ce rapprochement est assez intéressant.

À la différence des autres territoires, qui ont besoin des acteurs publics, les territoires attractifs et les métropoles sont investis par les acteurs privés, qui y sont omniprésents et qui y interviennent aussi bien pour y faire de l'habitat privé que de l'habitat social. Nous avons ainsi parlé des VEFA. Nous voyons également de plus en plus de promoteurs immobiliers y faire de l'aménagement. Nous voyons bien que le foncier est le point d'entrée pour avoir des logements abordables.

Les villes et leurs élus s'efforcent de maintenir la qualité des logements, autant que faire se peut, par des chartes par exemple. Certaines villes acceptent, lorsqu'une consultation est faite entre promoteurs privés ou promoteurs et architectes, que le prix du foncier soit fixé, que la consultation ne porte que sur le projet et que le mètre carré foncier soit le même pour tous les promoteurs. Cela est une petite façon, me semble-t-il, de maintenir des prix plus raisonnables et de diminuer la spéculation.

Nous voyons bien que l'habitat est un enjeu de société socio-économique et politique extrêmement important et que le logement doit continuer à être réalisé dans un cadre tout à fait réglementé. Après la loi ÉLAN et toutes les procédures qu'elle a pu défaire, le moment est peut-être venu d'entamer un dialogue avec les bailleurs, les promoteurs, les élus et les trois ou quatre ministères concernés pour fixer quelques grands principes de qualité du logement dans un esprit de service public, tout simplement. Je pense que les acteurs privés sont capables d'y participer. Ce dialogue permettrait de placer l'architecture au centre de la conception et de la réalisation de l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel, de fixer quelques grands principes de qualité et de réguler les relations entre les acteurs. Ce dialogue permettrait de définir les missions de chacun. La mission qui va être dirigée par Pierre-René Lemas pourra montrer le chemin. Il s'agit d'un groupe de réflexion pour la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements sociaux qui a été officiellement lancé par Franck Riester, ministre de la Culture, par Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement, et par Elisabeth Borne, ministre de l'Écologie. Qu'un groupement interministériel lance une mission pour la qualité de l'habitat paraît nécessaire. J'espère ainsi que cette mission aboutira et que la réflexion qui se propose d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques permettra de définir cette qualité et aussi de donner un nouveau cadre plus sécurisant pour la maîtrise d'œuvre et pour les architectes.

Je voudrais juste terminer en citant les réflexions de Michel Serres, que je trouve toujours très pertinentes, sur la ville. Michel Serres explique que nous assistons, depuis plusieurs décennies, à un changement de civilisation, qui est celui de l'ère urbaine. Il dit aussi qu'il s'agit de protéger l'environnement et d'économiser l'espace agricole et forestier autant que d'offrir un cadre de vie de qualité dans un contexte urbain. Personnellement, j'ajouterais qu'il est maintenant inutile d'opposer l'urbain et le non urbain. Je crois en effet qu'un projet de territoire doit absolument articuler les deux aspects. La nature est aussi dans la ville et la ville est aussi dans la nature, si bien qu'il n'y a en fait plus de nature. Nous savons bien que tout est artificialisé

sur le sol français. Pour Michel Serres, une question reste ouverte : comment un centre-ville va-t-il dynamiser en profondeur son territoire et les villages qui sont un peu éloignés de lui ? Il précise que « *l'enjeu de la répartition des richesses entre villes et campagnes résiste aux différentes politiques d'aménagement* » et que, partant, « *des solutions sont à trouver* ». Enfin, pour finir la citation, il écrit que « *la dimension culturelle de la ville n'est pas acquise* » et qu'elle « *doit être portée par des actions conjointes et politiques* ».

François Bertière

Il est difficile de passer après. Bonjour à tous. Dans ma vie professionnelle, j'ai d'abord été aménageur public, puis promoteur privé. Je le suis d'ailleurs encore un peu. Je voudrais rebondir sur ce qui a été dit à l'instant sur le foncier. Je suis entièrement d'accord avec l'idée de dire que le marché ne peut pas réguler le foncier et qu'il faut donc trouver une régulation indépendante du marché. Sinon, nous allons dans le mur. Je préciserai un peu ma pensée.

Deuxièmement, je suis absolument persuadé qu'il n'y a pas d'opposition entre les promoteurs privés, les organismes publics, les maîtres d'œuvre, les architectes et les villes. Nous sommes dans le même bateau et il est faux de dire que nous sommes en opposition frontale. Ainsi, je suis personnellement favorable à ce que nous travaillions ensemble sur un objectif commun. Je l'ai d'ailleurs fait dans le passé.

Il ne faut pas se tromper. Les clients des promoteurs privés ne sont pas stupides. Ils s'intéressent aussi à la qualité, à celle des espaces comme à l'habitabilité. L'intérêt propre des promoteurs privés est de faire des logements qui sont vendables et qui sont donc de la meilleure qualité possible dans un système de concurrence.

Je voudrais dire un mot sur le foncier. Quand nous avons parlé avec Pablo de l'organisation de cette table ronde, il m'a demandé de parler d'une chose un peu grossière, à savoir d'argent. En effet, je vais parler des coûts. Tout le monde est d'accord quant au fait que suivre un objectif social se traduit *in fine* par la nécessité de payer. Ainsi, tout ce qui permet de baisser les coûts d'usage du logement pour les gens va dans le bon sens.

Quels sont les coûts pour les habitants ? Ce sont, en investissement, le foncier, les travaux et ce qui va avec, soit les coûts techniques. Ce sont aussi les coûts d'exploitation. C'est donc sur ces trois sujets qu'il faut être capable d'agir. Toutefois, il y a une perversité dans le système, qui est que le coût du foncier n'est pas une donnée en soi, mais une résultante. Comment un promoteur privé fait-il pour estimer le prix d'un terrain ? Il travaille à l'envers. Il voit à quel prix il va pouvoir

vendre les logements et quel va donc être son chiffre d'affaires. Il déduit le coût estimé des travaux, les honoraires des différents maîtres d'œuvre, les coûts de développement, etc. Tout ce qui reste à la fin va dans le foncier.

Comme nous sommes dans une situation de concurrence extrême sur n'importe quel foncier, y compris, et en particulier, sur le foncier public, il s'agit de mettre le plus d'argent possible dans le foncier, s'il n'y a pas de système de régulation comme celui dont nous venons de parler. Ainsi, tout ce que nous allons économiser sur le reste se retrouve dans la rente foncière. Celle-ci est en partie captée par l'État et par les collectivités locales, lorsqu'elles vendent des terrains. Cela signifie que tous les efforts intelligents que nous pouvons faire ensemble les uns et les autres pour baisser les coûts de construction – je pense à l'augmentation de la productivité, à la capacité à mieux travailler – mettent *in fine* moins de 18 mois à se retrouver dans le foncier. Si nous n'avons pas verrouillé en amont le coût du foncier, il ne sert à rien de s'échiner à baisser les coûts des travaux. Il faut bien avoir cela en tête. J'ai été fonctionnaire un temps et j'ai parlé pendant longtemps avec les administrations. Ainsi, je peux dire que les politiques publiques visent à baisser les coûts de construction. Or, il ne sert à rien de baisser les coûts de construction si le foncier n'a pas été verrouillé, parce que l'argent y va directement. Personnellement, je suis donc extrêmement favorable au verrouillage du foncier. Les promoteurs privés ne sont d'ailleurs pas des spéculateurs fonciers, mais des industriels. Ils achètent du terrain pour le transformer en logements, en bureaux ou autre. Ils ont donc intérêt à avoir une matière première qui est à disposition de la façon la plus fluide possible et à ce qu'elle ne soit pas à un prix tel qu'elle ne leur permette pas de sortir des projets qui puissent être vendus en VEFA à des organismes de HLM ou à des clients privés, qui ne soient pas hors du marché. Partant, les appels d'offres où les prix du terrain étaient plafonnés nous allaient très bien. Nous avons d'ailleurs beaucoup plaidé en leur faveur auprès des mairies. J'ai ainsi été l'un des premiers à le faire à Nanterre, par exemple, qui est l'une des communes qui les a lancés.

Tout système qui permet d'éviter une concurrence sauvage de marché sur le foncier est nécessaire. Sinon, nous irons dans le mur. Il est vrai que les propositions du député Lagleize sont extrêmement intéressantes. Je crois que c'est Cristina qui en a parlé tout à l'heure. Malheureusement, j'ai peur qu'une bonne partie d'entre elles parte à la poubelle en période préélectorale. Néanmoins, il faut effectivement traiter le sujet du foncier.

Derrière le foncier, il y a évidemment les questions de la densité. La loi SRU a fixé un objectif de densité, mais tout le monde freine en vérité. Les habitants n'en veulent pas. Les élus, qui sont le reflet de leurs habitants, ce qui est normal, puisqu'ils sont élus pour cela, n'en veulent pas. Je l'ai vu au travers du nombre d'élus qui m'ont appelé dans le passé pour me dire que j'avais le droit de faire du R+5 selon le PLU, mais qui me demandaient de faire du R+3. Il y en a eu des wagons entiers. Je pense donc que nous pourrions avoir des densités minimales dans les PLU, mais pas des densités maximales. Quoi qu'il en soit, il y a un vrai sujet autour de cela. Il faut densifier non pas seulement pour des raisons d'offre foncière, mais aussi pour des raisons de transition énergétique et pour des raisons d'économie de fonctionnement de la ville et d'externalité négative.

Si je passe au coût de la construction du logement, supposons que nous ayons globalement été suffisamment intelligents tous ensemble pour verrouiller le prix du foncier. Il y a un enjeu majeur qui est d'arriver à faire baisser les coûts de construction tout en gardant, voire en augmentant le niveau de qualité et tout en prenant en compte la transition énergétique. Personnellement, je suis sidéré par la faible conscience qu'a le monde de la construction des enjeux et des impacts des objectifs de transition énergétique sur le logement. Nous ne sommes aujourd'hui pas sur la trajectoire du 1,5 degré. Nous sommes plutôt sur la trajectoire des 2 ou des 2,5 degrés. Vous savez que l'objectif est que la température n'ait augmenté que de 1,5 degré au maximum en 2050, je crois. Il va néanmoins demander des modifications drastiques et phénoménales. Les autres industriels l'ont compris. L'industrie automobile l'a compris aujourd'hui. En effet, elle considère qu'elle ne pourra plus vendre une seule voiture thermique après 2030. 2030, c'est demain, pour elle. Ainsi, Volkswagen va investir 60 milliards d'euros dans les cinq ans qui viennent dans la voiture électrique. Le bâtiment, quant à lui, est complètement satellisé. Je pense que nous n'avons pas compris ce qui nous attend et que toutes nos structures de production vont exploser. Les relations entre architectes, bureaux d'étude, promoteurs et élus vont en prendre un coup. Il y a un deuxième phénomène qui va faire exploser nos chaînes de production, nos valeurs et notre organisation et qui va nous obliger à les remettre complètement en cause. Ce phénomène est la technologie. Elle les fera exploser comme elle a fait exploser tout un tas de modèles économiques dans d'autres secteurs. Je n'ai pas très envie que nous soyons tous uberisés dans les années qui viennent, mais cela pourrait nous pendre au nez.

Relativement aux coûts de construction, je pense qu'il ne faut pas se focaliser tout de suite sur le chantier et sur eux. Il faut raisonner de façon globale. Il faut partir des usages et des besoins, dont vous avez beaucoup parlé aujourd'hui. L'une des manières de diminuer le coût d'usage pour les habitants est de bien cerner les besoins, comme ce qui doit être complètement privé et ce qui peut être mutualisé, afin de réaliser des gains par la mutualisation d'un certain nombre de fonctions dans l'habitat.

Deuxièmement, l'habitat et la mobilité sont, comme vous l'avez signalé, totalement interconnectés et dépendants. Il est clair qu'il n'y aura plus de voitures privées dans les centres des métropoles en 2030 ou 2040 peut-être. Il est clair que nous sommes partis pour cela. Il y aura des voitures partagées, éventuellement des véhicules autonomes de covoiturage en site propre et, bien entendu, des transports en commun. Nous savons tous que le parking a un coût. Il coûte très cher à fabriquer en ville et il ne se vend ou ne se loue jamais au prix qu'il a coûté. Le fait de cerner les usages et la mobilité et le fait de transformer la propriété en usage vont évidemment être une source d'économie.

Le troisième sujet est la flexibilité. Je suis assez d'accord avec l'idée peut-être un peu utopique de ne plus rien casser. Tout d'abord, elle est logique, parce qu'il est stupide de mettre à la poubelle un investissement. Cependant, chaque fois que nous avons aujourd'hui voulu réhabiliter ou transformer des immeubles de bureaux en logements, par exemple, nous sommes arrivés à la conclusion qu'il était économiquement plus facile et plus rapide, et donc mieux, de tout casser et de tout reconstruire, sauf si nous gagnions de la densité au passage. Toutefois, si nous raisonnons de façon courte comme cela, les choses ne fonctionnent pas. Il faut donc raisonner selon le coût global. De ce point de vue, le passage à la réglementation Carbone est positif. En France, nous avons toujours raisonné selon l'énergie jusqu'à maintenant, parce que nous avons une énergie électrique décarbonée en raison des centrales nucléaires. Tous les pays étrangers travaillent, à l'inverse, selon l'émission des gaz à effet de serre, du carbone. Nous allons néanmoins passer au carbone, ce qui signifie que le béton va à mon avis perdre de sa superbe, que les filières sèches vont se développer et que nous allons forcément être obligés de raisonner selon le coût global, y compris selon le coût mis, en termes de gaz à effet de serre, dans la construction et dans la déconstruction. Il faut donc essayer de ne pas démolir et de trouver tous les moyens de réhabiliter. Cela signifie de réfléchir à la flexibilité pour la construction neuve.

De la même manière que nous ne devrions plus démolir de bâtiments, nous ne devrions plus construire de bâtiments qui ne puissent se transformer en d'autres choses, en équipements, en bureaux ou en logements de façon relativement simple. Cela représenterait un petit surinvestissement, mais cela serait évidemment une bonne solution si nous raisonnions en coût global. La flexibilité peut se résoudre techniquement. Un certain nombre d'opérations sont ainsi faites comme cela.

Après, il y a tout un champ relatif aux usages, à l'exploitation et à la maintenance. Nous entrons là dans la technologie. Je voudrais dire quelques mots sur les problèmes de coût de construction et de technologie. Nous disons que les coûts de construction augmentent. Nous l'avons encore dit ce matin. Le marché est en ce moment tendu en raison du Grand Paris et du fait qu'il y ait beaucoup de chantiers partout. Comme le marché se retend un peu, les entreprises refont leur marge. Les coûts de construction sont donc en train d'augmenter, mais nous espérons qu'ils vont baisser demain. Personnellement, je n'y crois pas une seconde. Je pense effectivement que les coûts sont structurellement plutôt orientés à la hausse. Nous avons des problèmes de main-d'œuvre qui sont de plus en plus importants. Ainsi, l'un des verrous va être la main-d'œuvre. Pourquoi les États-Unis produisent beaucoup de constructions par la filière sèche et beaucoup de constructions en métal et en bois ? Parce qu'ils ont eu des problèmes d'ouvriers et qu'ils font donc en sorte de construire avec beaucoup moins d'ouvriers sur site que nous. Je n'arrive toutefois pas à me résoudre à l'idée que nous ne soyons pas capables de faire baisser le coût de la construction tout en augmentant la qualité.

Vous savez que la productivité baisse, en France, dans deux secteurs économiques depuis 15 ans. Ces deux secteurs sont ceux de l'énergie et du bâtiment. Dans le bâtiment, la productivité baisse de 0,9 % par an. Nous sommes en base 100 depuis 1947. Aujourd'hui, dans les chantiers du bâtiment, nous sommes au même niveau de productivité horaire que nous l'étions en 1947, tandis que celui de l'agriculture est passé de 100 à 1 600 et que celui de l'industrie est passé de 100 à 800. Il n'y a pas de fatalité. Partant, pourquoi cela ne fonctionne-t-il pas ? Parce que le système de production du bâtiment et, en particulier, du logement ne s'est pas industrialisé. Cela a aussi des effets sur la qualité.

Le système de production ne s'est pas industrialisé pour des tas de raisons. L'une des raisons est l'organisation de la profession, qui est extrêmement segmentée. En effet, il y a le maître d'ouvrage, l'architecte, le bureau d'étude, les bureaux de contrôle et les entreprises. Chacun passe le bébé au sui-

vant et nous recommençons à chaque fois. Il y a donc un système qui n'est pas du tout intégré. Dans l'industrie automobile, tout le monde, du concepteur jusqu'aux exploitants, est dans le même bocal et se parle. La deuxième raison est que le bâtiment est une industrie dont les marges sont globalement très faibles, quoi que nous en disions. En effet, une entreprise de BTP est aujourd'hui la reine du pétrole quand elle fait 2 % à 3 % de marge pour une activité qui est tout de même relativement compliquée et risquée. Le fait que la marge soit faible signifie qu'il n'y a pas d'investissement. Je vous ai parlé des 60 milliards d'investissements de Volkswagen. En France, les trois grands du BTP doivent faire à peu près 15 milliards de chiffre d'affaires. Ils font à eux trois 10 % du chiffre d'affaires total. Il s'agit donc d'une industrie très atomisée. En outre, ils ne dégagent pas assez de moyens pour investir dans de la recherche et dans des usines. Ainsi, la R&D est très faible. Il n'y a donc pas d'investissements et je ne parle pas des problèmes de qualité de la main-d'œuvre. Je ne sais pas ce que vous en pensez, mais, personnellement, je trouve que la qualité des chantiers est, en ce moment, en train de baisser assez fortement. Nous sommes dans une phase paradoxale où les coûts augmentent, mais où la qualité baisse. Je pense que la raison fondamentale est un problème de main-d'œuvre et que celui-ci va aller en s'aggravant. Lorsque je parle d'industrialisation, je veux parler du fait de déporter dans des usines ou hors site des tâches qui sont aujourd'hui réalisées sur site.

Le dernier point est qu'il faut des séries si vous voulez industrialiser. Or, il n'y a jamais de séries dans le bâtiment. Par paresse intellectuelle, nous disons que tous les bâtiments sont des prototypes. Certes, mais cela est de la paresse intellectuelle. Nous pouvons certainement retrouver des séries, telles que la taille des fenêtres, si nous découpons un bâtiment en morceaux, et concevoir à partir d'elles. Vous savez que l'Empire State Building a été construit en 410 jours entre 1929 et 1931. 210.000 mètres carrés ont été construits en 410 jours selon un procédé totalement industrialisé. Je crois que la technologie est aujourd'hui capable de faire cela. Nous parlons beaucoup du BIM. Le BIM est un outil qui en est à ses tout débuts et qui permet effectivement de tout mettre en commun et de commencer à faire tomber les murs entre les différentes professions. Il n'est toutefois pas suffisant. L'industrie classique, l'industrie automobile par exemple, a évidemment le BIM, mais elle a également des maquettes numériques, des jumeaux numériques avant de construire. Elle est donc capable de modéliser. La modélisation précède la conception, puis elle peut comparer comment la construc-

tion a été exploitée par rapport aux prévisions et apporter des corrections simultanément. Il existe donc tous ces systèmes d'apprentissage continu. Pour pouvoir profiter de l'expérience, cependant, il faut être capable de faire tomber les frontières entre les différentes professions. Aujourd'hui, le maître d'ouvrage fait son programme et le donne à l'architecte, qui fait son projet, puis qui le donne au bureau d'étude pour le chiffrer. Il va ensuite faire un appel d'offres auprès d'entreprises qui vont travailler chacune dans son coin, avant que le projet ne soit passé au maître d'ouvrage, puis aux différents exploitants sans faire le retour d'expérience sur l'exploitation par rapport à la conception. Or, ce n'est pas ainsi que nous pourrions progresser.

Je pense que, si nous ne procédons pas différemment, des gens le feront ailleurs. Quelqu'un a parlé de Katerra. Katerra ne comptait à l'origine que des architectes, mais il s'agit désormais d'une entreprise intégrée complète. Ainsi, elle a ses propres forêts et sa filière bois. Elle a ses ingénieurs. Elle fait la conception, la maîtrise d'ouvrage, le financement et elle assure l'exploitation. Autant que je sache, Google a pris une participation. Nous ne sommes plus là du tout dans la loi ÉLAN ou la loi ALUR avec ce modèle économique.

Il s'agit d'une vision un peu prospective, mais il est évident que nous n'arriverons pas à transformer réellement notre métier, à progresser en termes de qualité, à faire baisser nos coûts et à assumer les ambitions de la transition écologique si nous n'y passons pas. Cela ne signifie pas que nous n'aurons pas besoin des compétences de tout le monde. Je ne dis pas qu'il ne faut pas d'architectes. Il est évident que nous en avons besoin. Je suis désolé, mon propos est peut-être un peu provocant, mais je suis vraiment convaincu.

Pablo Katz

Nous avons abordé, dans ces deux premières interventions, des questions différentes et complémentaires. Chacun de ces points de vue apporte un éclairage, mais ils ne concernent pas les mêmes thématiques. En effet, pouvons-nous intervenir, avec cet objectif d'industrialisation du bâtiment sur la restructuration ou la rénovation des centres-bourgs ou sur le tissu épars ? En revanche, cette question se pose effectivement pour les grosses opérations d'aménagement. Il y a des échelles d'intervention qui appellent des approches circonstanciées. Ainsi, nous pouvons imaginer que les façons de faire vont se démultiplier, de la même façon que nous pouvons constater que l'intelligence est souvent dans des systèmes complexes, mixtes et complémentaires.

Ce n'est pas parce que le béton consomme du CO₂ que nous n'en avons plus besoin. Ainsi, il faudra le remettre à sa juste

place, tout comme le bois et le métal. Chaque technique devra trouver une nouvelle place en fonction des contextes, qui appellent une démultiplication des façons de faire. Nous pourrions reparler de cela.

Je vais passer la parole à Anne-Laure Jourdheuil, qui va nous apporter son regard sur des processus de production du logement, les VEFA HLM, qui sont aujourd'hui à l'œuvre, et auxquels elle s'est intéressée dans le cadre de ses recherches.

Anne Jourdheuil

Merci. Bonjour à tous. Le sujet de la table ronde étant la politique du logement dans un contexte de désengagement progressif des acteurs publics et de transfert des compétences vers le secteur marchand privé, j'ai choisi de soumettre à la discussion l'exemple de la production de logements sociaux par la promotion privée et, donc, des VEFA HLM que nous avons déjà pu évoquer ce matin au cours de la deuxième table ronde notamment.

Il me semble en effet que la VEFA HLM est un processus de production du logement social qui permet d'illustrer plusieurs transformations à l'œuvre dans la fabrication de la ville, notamment en raison des rapprochements qu'elle induit entre des acteurs qui interviennent en ordre dispersé ailleurs dans la fabrication et qui sont ici amenés à travailler de manière commune. Ils sont amenés à travailler ensemble sur des projets comportant à la fois des logements sociaux et des logements en accession libre.

L'exemple de la VEFA HLM que je propose d'évoquer avec vous aujourd'hui permet d'aborder notamment les questions de privatisation de la commande et de marchandisation du logement. Il me semble que la VEFA HLM peut être entendue comme le signe de la production néolibérale du logement, avec des acteurs privés et de marché qui sont de plus en plus présents dans la fabrication de la ville et qui pénètrent et investissent le logement locatif social.

Pour évoquer ces questions, le bref exposé que je vous propose se déroulera en trois temps. J'évoquerai d'abord les rapprochements entre bailleurs et promoteurs qui s'opèrent au cours de ces opérations. J'envisagerai ensuite la VEFA HLM comme un processus particulièrement éclairant permettant d'analyser l'importance de l'implication des collectivités locales, dont nous avons également déjà parlé ce matin. Enfin, puisqu'il s'agit du thème du séminaire, j'aborderai en guise d'ouverture les questions relatives à la qualité du logement contemporain que soulève ce mode de production.

Concernant les questions de la reconfiguration des relations entre acteurs de la production, donc entre bailleurs et pro-

moteurs, je ferai simplement un bref rappel sur le développement de la VEFA HLM, qui est rendu possible depuis la loi d'orientation pour la ville des années 1990. Nous avons néanmoins vu le principal développement s'opérer à la fin des années 2000, en 2008 notamment, à la suite de l'opération des 30 000 VEFA. Au cours de cette opération, il a été demandé aux bailleurs sociaux, dans un contexte de crise immobilière, de venir apporter un soutien au marché. J'insiste vraiment sur cette question de la demande auprès des opérateurs du logement social de venir apporter un soutien au marché et au monde du BTP en lien avec la crise de l'immobilier. Pourquoi est-ce que j'insiste ? Parce qu'il me semble, au regard de la part prise par la VEFA dans la production neuve, que ce soit dans la production neuve du logement social, dont elle représente en moyenne 50 %, parfois plus, ou dans la production des promoteurs immobiliers privés, dont elle représente parfois jusqu'à 30 % voire plus - certains promoteurs destinant quasiment 100 % de leur production à la VEFA puisqu'ils en ont fait une spécialité -, que ce rôle d'agent contre-cyclique que nous avons pu donner aux organismes HLM au moment d'une crise immobilière est aujourd'hui remis en question. En effet, il est remis en question selon deux points.

Tout d'abord, les organismes HLM voient leur capacité de production soumise au cycle de la promotion privée et, donc, au cycle de la production immobilière dans un sens. L'autre raison de la remise en question est que, étant déjà inclus dans les parts de marché ou dans la production des promoteurs, le rôle qu'ils ont joué en 2008 ne pourra plus nécessairement être assumé.

L'autre élément qui m'interroge relativement à cette question des reconfigurations entre acteurs est la question des phénomènes d'acculturation que nous pouvons observer entre promoteurs et bailleurs sociaux et la question d'un phénomène que j'ai pu observer et que j'ai analysé comme étant une coopération déséquilibrée. Pourquoi cette coopération est-elle déséquilibrée ? Parce que, comme l'a rappelé ce matin Monsieur Paulot, lorsqu'il est prescripteur dans le cadre d'une production en maîtrise d'ouvrage directe, il peut avoir des exigences très formalisées dans les cahiers des charges, exigences qui peuvent ensuite être transmises aux promoteurs immobiliers, qui les connaissent, comme cela est le cas d'Immobilier 3F. Toutefois, cela n'est pas forcément le cas de tous les bailleurs qui n'ont pas l'échelle de rayonnement d'Immobilier 3F.

L'autre question relative à la VEFA et aux rapprochements est liée aux risques d'une vision industrialisée de la production de l'habitat. Vous avez dit tout à l'heure, Monsieur Bertière, que les promoteurs immobiliers n'étaient pas des spécula-

teurs fonciers, mais des industriels. Personnellement, je tiens tout de même à souligner le changement de vision de l'habitat et d'appellation du logement qui est désormais nommé « produit ». En effet, le mot « produit » est un mot que j'ai pu entendre et qui a pu apparaître dans le vocabulaire de certains directeurs d'organisme HLM. Or, à mon sens, il remet en question la notion d'habitat social.

J'aborderai maintenant la question du pouvoir de régulation des collectivités locales dans la production du logement. Nous observons, à l'échelle française, que la VEFA HLM se développe particulièrement sur les territoires tendus. L'un des arguments est la difficulté d'accéder au foncier pour les organismes HLM, qui n'arrivent pas à se positionner, notamment lorsqu'ils sont en concurrence face à des acteurs privés. Il est intéressant de noter que le territoire francilien, par exemple, présente des dynamiques contre-intuitives, avec une part de VEFA HLM qui s'accroît simultanément à la décroissance de la tension des marchés. En effet, la VEFA HLM est plus présente, en Île-de-France, sur les marchés détendus qu'elle ne l'est sur les marchés tendus. Cela est une spécificité du territoire, qui me semble être un indicateur intéressant. Ce décalage spécifique illustre le rôle joué par les collectivités locales. Il illustre leur implication et le rôle de régulation qu'elles jouent en raison de l'attractivité de ces territoires. Nous avons brièvement évoqué le mot ce matin, lorsque nous avons parlé des territoires détendus et, notamment, de ceux de Meurthe-et-Moselle. La question de l'« attractivité » des territoires me semble essentielle pour caractériser la capacité de régulation des collectivités. En effet, une collectivité qui n'est pas attractive n'aura pas forcément de pouvoir de régulation vis-à-vis des acteurs, qu'elle va plutôt tenter de séduire pour les faire intervenir sur son territoire. Les territoires très attractifs ont effectivement des capacités de régulation et, au-delà de cela, des capacités techniques, de support et de soutien par le biais d'ingénieries techniques très développées. Nous en revenons aux éléments qui ont été développés ce matin sur les questions d'ingénierie territoriale notamment pilotée par les CAUE et nous en venons là à la question de la place des architectes et du rôle qu'ils pourraient avoir à jouer dans la question de l'ingénierie territoriale qui ne se développerait pas, à mon sens, à l'échelle des communes, mais plutôt à celle des intercommunalités, voire des départements ou des régions.

Cette question de l'échelle d'intervention est aussi liée à celle du risque de vision clientéliste de la production du logement. Cette vision clientéliste peut se faire parce que, comme nous le comprenons bien, l'un des enjeux de la promotion privée est de trouver des acquéreurs et, donc, de produire des lo-

gements qui seront vendus. Cette dimension clientéliste peut aussi apparaître du côté des élus locaux, dans le sens où l'un de leurs enjeux est d'être réélus. Le risque que nous pouvons observer à ne concentrer les échelles de réflexion qu'à l'échelle communale est d'avoir une double vision clientéliste à la fois de la part des promoteurs et des collectivités territoriales. C'est pourquoi j'inviterais à repenser cette question de l'échelle de réflexion à l'échelle des intercommunalités et, éventuellement, des SCoT.

Enfin, je voulais évoquer avec vous les questions relatives à la qualité du logement contemporain. Ainsi, je rappellerai simplement que nous sommes nombreux à nous accorder sur le fait que la qualité du processus de fabrication est indissociable de celle de l'habitat qui est produit ensuite. L'architecture étant un art de commande, il existe, dans les visions des architectes, tout au moins, un lien de causalité entre type de maître d'ouvrage et qualité de la production. Je reviens donc à la question de la vision industrialisée et de la segmentation des activités au travers de la question portée par nombre d'architectes sur la séparation entre équipe de conception et équipe de suivi de réalisation dans le cadre des VEFA. Par le fait de la segmentation des activités, du découpage et de l'absence de suivi des opérations sur le long terme, un risque de baisse de la qualité est, à mon sens, induit.

Enfin, toujours relativement à la question de la qualité, je voudrais aussi attirer l'attention sur le risque du caractère très homogénéisant des chiffres qui nous ont été donnés ce matin. Je pense notamment aux chiffres du taux d'effort. L'on nous a indiqué des taux d'effort de l'ordre de 18 % pour la population française. Cependant, ce taux global masque des disparités qui s'accroissent, entre des propriétaires non accédants dont le taux d'effort est plutôt de l'ordre de 7 %, dans les quartiles les plus élevés, et les populations les plus précaires accédant à la propriété, dont le taux d'effort s'élève à 48 %. L'autre élément à relativiser parmi les chiffres un peu trop homogénéisants est celui des surfaces. Si nous observons effectivement, dans les logements, un accroissement moyen des surfaces par habitant, le caractère homogénéisant des chiffres masque un accroissement des inégalités entre des populations qui ont des logements de plus en plus grands pour des ménages qui diminuent et des populations de jeunes ménages qui sont parfois à quatre personnes dans des logements de moins de 40 mètres carrés. Nous en venons là à la question des populations âgées qui se maintiennent dans des logements de très grande taille. Partant, attention au caractère très homogénéisant des statistiques. Merci.

Pablo Katz

Merci beaucoup, Anne-Laure, pour cette intervention. Je pense que les bases d'un débat intéressant sont posées. Il me semble que quelques thématiques abordées au travers de ces différentes interventions mériteraient déjà que nous y revenions. Je pense notamment à celle, sous-jacente à toutes les problématiques soulevées, de la gouvernance. Je pense que les différents propos sur le rôle régulateur de la puissance publique et sur celui, plus général, de la gouvernance, ont montré la gabegie que représentent les visions de court terme ou le laisser faire dans l'aménagement du territoire et de la ville, notamment à travers les problématiques pointées par Catherine Jacquot.

La question de la temporalité rejoint aussi celle du coût global, abordée par François Bertière. Le système de financement actuel comporte des budgets distincts pour l'investissement, la maintenance et l'entretien. Malgré la conscience de la nécessité d'évoluer sur ce point, nous avons beaucoup de mal à passer de la logique de court terme à une logique de long terme et à intégrer une réflexion en coût global. J'espère donc que nous pourrions revenir à ces deux questions, que sont la gouvernance, soit le rôle de la puissance publique, et la temporalité, puisque la fabrication de la ville nécessite une vision de long terme et de la continuité dans l'action.

Je crois qu'il y a dans les propos que Bertrand Mathieu va tenir un certain nombre de thématiques qui vont compléter notre réflexion. Bertrand a été un membre actif du groupe de travail récemment constitué sous la direction de Roland Peylet et auquel Pierre Paulot a également participé. Parmi les éléments dont tu vas nous faire part, Bertrand, figure un certain nombre de réflexions et de conclusions de ce groupe de travail. Aussi, je vais te passer la parole.

Bertrand Mathieu

Merci, Pablo. Comme j'étais architecte-conseil auprès de la direction de l'Architecture, j'ai eu la chance de participer au groupe de travail qu'a initié Roland Peylet. Il nous en a un peu parlé ce matin, lors de l'ouverture de notre séance. Il s'agissait d'un groupe de travail qui avait pour objet de réfléchir suite aux réactions un peu vives qu'a suscitées, de la part des uns et des autres, la sortie de la loi ÉLAN. Elle a suscité pas mal d'incompréhensions et pas mal aussi de réactions bien sûr tout à fait légitimes. Je souligne l'une d'entre elles, parce qu'il s'agit de la première et qu'elle m'a fait moi-même réagir. Cette réaction est celle de Robert Lion, que vous avez tous connu. J'en parle un peu pour lui rendre hommage, car il est décédé depuis. Quand la loi est sortie, il a fait un papier dessus dans Libé,

je crois. Ce papier résumait parfaitement la situation. Il expliquait de façon très simple comment le mouvement HLM, d'une certaine façon, risquait de perdre un peu de son âme. Je me souviens de ce papier. Essayez de le retrouver, car il est très beau.

Ce groupe de travail avait pour mission de regarder un peu les architectes, quel est leur rôle aujourd'hui et comment évoluent leurs missions et celles de leurs partenaires, ce que sont les maîtres d'ouvrage. Je ne sais pas si les uns sont partenaires des autres ou si les autres le sont des uns. Il avait aussi pour mission de regarder le troisième participant, qu'il ne faut pas oublier et qui est l'habitant. Nous avons donc travaillé sur le rôle que pourraient jouer à l'avenir les trois acteurs que sont le maître d'ouvrage, qu'il soit promoteur privé ou bailleur social, l'architecte et l'habitant dans la fabrication du logement au sens large. Nous avons parlé d'« habitat ». Il a été dit plusieurs fois qu'il y a une nuance non négligeable entre le mot « habitat » et le mot « logement », celui d'« habitat » incluant bien sûr non seulement les équipements qui existent autour, mais aussi l'espace public, comme l'a très bien expliqué Catherine. Nous avons peut-être un peu moins parlé de l'espace public, mais il s'agit finalement du vide et, donc, du lieu du lien social, du lieu où la ville vit.

J'ai essayé de classer les premières conclusions ou, plutôt, les premières réflexions de ce groupe. Il faut savoir que ce groupe a auditionné pas mal de maîtres d'ouvrage. Pierre Paulot faisait partie de notre groupe, mais il y avait également deux de ses collègues. Nous avons également auditionné Cécile Belard, de Rennes, qui est intervenue ce matin. Nous avons, en outre, auditionné pas mal d'architectes. Monique Eleb a fait une intervention dont vous connaissez la teneur, puisqu'elle est intervenue ici même l'année dernière. Elle a parlé d'une chose qui est très importante, mais que nous avons tendance à oublier. Aussi, il ne faudrait pas que nous commençons à l'oublier de nouveau. Ce propos, qui a été exprimé un peu brutalement tout à l'heure par mon confrère, n'est pas que la famille n'existe plus, mais que la famille type n'existe plus. En effet, il y a, aujourd'hui, des familles. Il y a des modes d'habiter, des modes d'exister et des modes d'habiter en famille. Nous pouvons avoir une femme avec trois enfants, deux hommes seuls, un homme avec cinq enfants, un papa et une maman avec deux enfants, car cela existe encore aussi. Les familles sont multiples aujourd'hui. Nous pouvons aussi avoir un étudiant qui vit encore chez ses parents, parce qu'il n'a pas les moyens d'avoir un appartement seul. Nous pouvons avoir une personne âgée chez ses enfants, parce que ceux-ci n'ont pas envie de la placer. Cela coûte cher de placer quelqu'un

dans les fameux EHPAD que nous construisons tous beaucoup et qu'il faut encore beaucoup construire. Cela coûte au minimum 2.000 euros par mois. Nous nous apercevons donc que la famille d'aujourd'hui est multiple. Il s'agit de l'une de nos premières conclusions.

Je parlerai un petit peu de la phase en amont, puis de la mise en œuvre du projet, de la manière dont nous choisissons ses partenaires selon les différents modes. Ainsi, nous allons parler un petit peu des concours. Ensuite, j'aborderai le chantier. Je pense, en effet, qu'il est important de parler du chantier, qui est une phase très importante pour l'ensemble des professionnels, quels qu'ils soient, qu'il s'agisse des entrepreneurs comme des maîtres d'ouvrage et des architectes. J'aborderai enfin la phase en aval, qui est celle que nous pourrions appeler la « phase de vécu du logement ». Elle peut permettre l'évaluation du logement. Sommes-nous heureux dans notre logement ? Est-il agréable d'y vivre ? Il y a donc quatre phases qui me paraissent importantes.

Je vais redire, concernant la phase en amont, des choses qui ont été dites ce matin, mais elles ont aussi été dites par le groupe de travail et elles me semblent importantes. Il a été fait le constat d'un déficit d'ingénierie sur les territoires périurbains et ruraux. Je parle des communautés de communes et des communes, les métropoles et les communautés d'agglomérations étant bien sûr équipées. Une communauté de communes plus petite, une ville de 10 000 habitants n'a pas tellement de matière grise en revanche. Or, comme cela a été dit par les uns et les autres, la matière grise est bien évidemment la première des matières de l'architecture et de la qualité. Ainsi, s'il n'y a pas de matière grise, nous avons beau être de bonne volonté et avoir un patrimoine formidable, nous ne sommes pas capables de mettre en œuvre une stratégie pour utiliser celui-ci et en faire un levier. Des tas d'exemples ont été cités, tels que celui de la ville d'Albi. Quoi qu'il en soit, la collectivité a besoin de matière grise pour prendre conscience, faire un diagnostic et un bilan, pour voir ce qu'il y a d'intéressant chez elle et ce qu'elle va pouvoir faire.

Certains ont la chance d'avoir un site touristique et, donc, de pouvoir s'appuyer dessus pour commencer à acquérir des choses et, ensuite, travailler sur leur centre-bourg avec les commerçants. Ils peuvent décider d'y mettre deux ou trois boutiques qui fonctionnent bien, ce qui va permettre d'aider les autres. Il s'agit d'une notion de foisonnement. Quoi qu'il en soit, toutes les stratégies demandent de la matière grise. La première idée forte est donc la répartition de la matière

grise sur le territoire. Personnellement, je suis architecte en province. J'habite Crépy-en-Valois. Je ne dis pas cela pour vanter ma ville, mais, depuis deux ans, trois agences d'architecture ont fait faillite dans ma région. Cela n'était jamais arrivé avant, alors que je travaille depuis 40 ans. Cela est nouveau. Il faut savoir que la matière grise a aujourd'hui du mal à vivre. Il ne faut pas oublier cela. Ainsi, lorsque nous disons qu'il faut insuffler de la matière grise à l'ensemble des territoires, il faut aussi donner à celle-ci les moyens de vivre. Cela n'est pas évident. La concentration de l'habitat dans les métropoles entraîne avec elle la concentration des moyens financiers, mais aussi d'étude. Il ne faut pas l'oublier et il faut faire attention de ne pas tout mettre uniquement dans les métropoles au sens le plus large du mot. Même les textes vont dans ce sens. Bien sûr, nous allons nous dire que le foncier est cher et qu'il faut aider ceux qui interviennent dans les métropoles à acquérir le foncier. Certes, mais, attention, car il est aussi difficile de construire sur le territoire, puisque les gens sont moins solvables. Il y faut donc forcément construire moins cher. Il faut forcément tout faire moins cher et il faut aussi forcément coûter moins cher. Or, comment coûter moins cher en faisant de la qualité ? Cela n'est pas si simple. Il s'agissait du premier point.

Le deuxième point important est la diffusion de la culture architecturale. Des outils, tels que les maisons de l'Architecture, les Drac, etc., existent, bien sûr. J'en profite pour dire que le ministre de la Culture a fait un petit discours pour bien expliquer qu'il essaierait de régionaliser par les Drac la diffusion de la culture architecturale. Je pense que l'une des volontés du gouvernement actuel est d'essayer de donner un peu plus de chances à l'ensemble des territoires. Ainsi, le ministre a expliqué, lors de son dernier discours, qu'il fallait absolument utiliser les Drac et l'ensemble des réseaux pour diffuser la culture architecturale. Il s'agissait du deuxième point.

J'ai parlé de la nécessité de prendre en compte les évolutions des modes d'habiter. Il s'agit de la phase en amont. Il a également été fait mention tout à l'heure de la notion de flexibilité par mon ami François Bertière. Il n'y a néanmoins pas qu'elle, puisque le récit familial est aujourd'hui forcément tout à fait différent de ce qu'il était hier et qu'il continuera à être différent demain. En effet, nos enfants ne sont pas nos enfants, etc. Il faut associer les habitants à la programmation. Parmi les maîtres d'ouvrage que nous avons reçus, il y en a un certain nombre qui étaient particulièrement exemplaires et qui essaient de nouvelles façons de faire et d'associer les habitants dès le départ. Cela était intéressant.

Il faut souligner que, lorsque nous écoutons les uns et les autres, des expériences de toutes sortes sont mises en oeuvre. Le problème, cependant, est qu'il s'agit d'expériences. Or, ce qui nous intéresse, c'est l'habitat ordinaire. Ainsi est-ce le thème du séminaire. Les expériences sont formidables et fort intéressantes, mais il ne faut pas qu'elles cachent le quotidien de la production. Il ne faut pas qu'elles deviennent des alibis à la médiocrité de la production. Nous devons faire attention à cela. Il est très bien de parler de ce qui est bien et magnifique. Cela donne du courage et un coup d'adrénaline. Cela est formidable, mais, si cela occulte le quotidien de la production, cela est une catastrophe. Il ne s'agit pas non plus d'être dans le catastrophisme. Je me permets toutefois de dire qu'il faut faire attention à cette tendance, qui est facile quelle que soit notre position, et qui consiste à parler de ce qui est formidable et à oublier le quotidien de la production. Or, c'est lui qui compte. C'est la production dont ma voisine a parlé tout à l'heure. C'est l'augmentation considérable de la production du logement social par la VEFA. Cette augmentation signifie qu'une partie des organismes bailleurs – et je m'excuse auprès de Pierre Paulot – est en train de perdre une partie de ses savoir-faire.

Quand vous faites faire le travail par les autres, quand vous ne le faites plus vous-même, vous finissez par ne plus savoir le faire. Cela est vrai. La VEFA est facile, dans la mesure où tous les acteurs, excepté l'habitant, sont gagnants. En effet, le bailleur social achète à un prix qu'il a convenu d'avance du logement tout fait. Il n'a donc pas à s'enquiquiner avec toutes les phases en amont. En plus, cela lui permet d'éviter tous les inconvénients de la loi MOP, les concours, le choix du maître d'œuvre et tous les ennuis avec les voisins, etc. Il achète un logement qui est déjà fait, même s'il est à 2.000 ou 3.000 euros, ou plus - le mètre carré en région parisienne. Je connais des bailleurs qui vont multiplier par deux ou trois leur production en Île-de-France uniquement avec de la VEFA. Je connais quelqu'un qui vient d'être nommé directeur du développement et son travail est de trouver de la VEFA avant tout. Cela est hallucinant.

La VEFA est très intéressante aussi pour le promoteur privé. Lorsqu'il va voir son comité d'engagement, il a un projet. Le comité d'engagement d'une grosse entreprise, quelle qu'elle soit, ne donne le feu vert pour lancer l'opération que si 60 % sont vendus, voire 70 % lorsqu'il est très prudent. Il y a des promoteurs qui trichent parfois un peu, qui arrivent à lancer l'opération alors que seuls 50 % sont vendus. Toutefois, si le promoteur a déjà vendu 40 % de son projet à un bailleur, il

ne lui reste plus qu'à en vendre 10 %. Du temps est donc gagné et cela est très important pour lui. Cela est très important pour un promoteur social. Excusez-moi, je voulais parler de promoteur tout court. Ce lapsus est intéressant, parce qu'il montre que les promoteurs privés sont en train de devenir des promoteurs sociaux. D'une certaine façon, nous pourrions les féliciter, parce qu'ils assument une partie du travail qui devrait être celui du mouvement HLM. Il est très important de bien comprendre cela. Cela les intéresse aussi, parce qu'ils ont des opérations qui partent plus vite. Ils ont déjà vendu les deux tiers ou les trois quarts de ce qu'ils devaient vendre pour obtenir l'autorisation du comité d'engagement.

Comme le disait très bien Pierre Paulot tout à l'heure, cette production échappe à l'exigence de qualité. Nous avons connu la naissance du plan Construction. Ce plan a été le laboratoire du logement. Ainsi, il faut reconnaître au mouvement HLM qu'il a tout de même été le porteur, depuis les années 1970, de la recherche sur la qualité d'habitabilité en matière de logement, recherche qui a parallèlement été complétée par des recherches techniques. Or, la promotion privée récupère aujourd'hui d'une certaine façon le bébé. Je constate aujourd'hui que certains promoteurs privés font de la recherche.

En complément de ce que tu dis, j'indiquerai que je me suis aperçu que certains promoteurs privés ont d'une certaine façon plus le souci de l'usage que certains bailleurs sociaux qui se contentent peu à peu, et je suis désolé de le dire, de devenir des gestionnaires des logements et qui ne s'intéressent plus à la mission sociale. Je ne généralise pas, mais je dis qu'il s'agit d'un risque. Un certain nombre de bailleurs perdent de vue l'objet social de leur mission, qui est essentiel, à cause de l'ensemble des phénomènes qui ont été évoqués tout à l'heure et à l'instant. Ils deviennent alors peu à peu de simples gestionnaires. Or, s'ils perdent la fonction de fabriquer du logement pour les nouvelles familles, ils ont perdu leur vocation et ne servent plus à rien. Le système que nous connaissons en France et que de nombreux pays d'Europe nous jalouent est très intéressant. Nous sommes allés en Pologne et dans d'autres pays pour montrer ce qu'étaient les organismes HLM. Je suis même allé en Russie en parler. Nous avons des outils formidables. Nous savons faire de l'aménagement. Nous savons ce qu'est la chose commune. Nous savons comment la financer et comment la penser. Nous savons, en outre, comment partager le coût de réalisation et de l'entretien. Nous avons appris tout cela peu à peu, en le faisant depuis la guerre. La capacité intellectuelle et la capacité d'ingénierie que nous avons dans notre pays sont formidables. Il ne faut surtout pas

les perdre. Pour ne pas les perdre, il faut que chacun soit bien conscient des missions qu'il a à remplir. Ainsi, il me semble que chacun doit faire son travail, simplement.

J'en viens à mon troisième point, qui est la mise en œuvre du projet. Nous en avons parlé dans le groupe de travail. Nous avons bien sûr parlé des concours. L'ensemble des maîtres d'ouvrage et des architectes qui ont été interrogés est favorable aux concours, à la condition qu'ils en vaillent la peine. Il faut être raisonnable. Nous n'allons pas systématiquement faire des concours. Sur le sujet, les discussions ont été très ouvertes et nous avons été assez unanimes. Un point intéressant méritera, en revanche, d'être discuté. Ce point est l'allègement des modalités. Mettons-nous à la place du maître d'ouvrage qui a beaucoup d'opérations. Comment fait-il pour choisir ses partenaires concepteurs ? Il existe des tas de systèmes. Je n'ai pas assisté, l'année dernière, à la conférence où Bernard Blanc, le directeur d'Aquitainis, expliquait qu'il avait 20 partenaires qu'il avait choisis une fois pour toutes et qu'il faisait de temps en temps un concours pour en faire venir un en remplacement d'un autre. J'ai trouvé cette intervention très intéressante. Ainsi, sa proposition comporte deux idées. Elle traduit le besoin de connaître les gens avec lesquels nous travaillons. Cela n'est pas idiot. Pourquoi faudrait-il systématiquement s'en remettre à la concurrence ? Autant la concurrence est saine parce qu'elle empêche l'endormissement, autant le concours est magnifique parce qu'il permet l'émulation, autant il est important d'avoir aussi de vrais partenaires avec lesquels nous construisons une histoire et un savoir-faire. Le savoir-faire de l'habitat n'est pas l'addition du savoir-faire d'un individu et de celui d'un autre individu qui n'a pas le même métier, mais celui d'une équipe. Cela s'apprend et cela prend du temps. Je dis cela, car il faut être très exigeant sur les modalités de mise en concurrence, de compétition, de concours et être en même temps très lucide sur la nécessité d'avoir un réel partenariat qui apprenne à développer un réel savoir-faire. Or, cela n'est pas si simple. Il ne faut pas être brutalement simpliste relativement à la question de la concurrence.

J'aborde maintenant le problème du chantier, qui est un sujet brûlant, parce qu'il a fait l'objet d'une réclamation. L'USH a obtenu la sortie des bailleurs sociaux de la loi MOP en partie pour les concours, parce qu'il y avait effectivement une concurrence déloyale par rapport aux promoteurs privés dans le cas des appels à projets. Ils étaient obligés de faire un concours et pas les autres. Elle a aussi obtenu cette sortie pour ne pas donner, comme beaucoup de promoteurs privés, la mission de direction de chantier à l'architecte-concepteur, puisque la loi MOP oblige à cela. Les discussions sur cette question étaient très

intéressantes. J'ai constaté que, lorsqu'il est soucieux de qualité, le maître d'ouvrage privé ou public pense qu'il est important que son architecte fasse le chantier, si lui-même et son équipe sont compétents. C'est la conclusion que j'ai tirée de nos discussions. Nous sommes tous d'accord là-dessus. Il est très important de savoir que l'idée selon laquelle les architectes ne s'intéressent pas aux chantiers et ne savent pas en faire est fautive. Dans un très bel article paru dans la revue D'Architectures, Suzel Brout et d'autres femmes architectes discutaient avec Emmanuel CAILLE du chantier. Toutes, même les plus jeunes, ce que je trouve très bien, revendiquaient leur place d'architecte sur le chantier. Cela me paraît fondamental.

Je soulignerai encore un point qui a été mis sur la table et qui pourra faire l'objet de discussions. Ce point est la mission socle. Quand nous lisons bien la loi sur l'architecture, l'article 3 dit que le maître d'ouvrage doit donner à l'architecte les moyens de pouvoir vérifier que les documents d'exécution et les ouvrages eux-mêmes sont conformes au projet qu'il a conçu, si la direction du chantier ne lui est pas confiée. Le texte de loi précise exactement cela à quelques mots près. Il est très intéressant de voir que, dans sa grande sagesse, le législateur de l'époque a consacré le fait que l'architecte est le seul capable, s'il est conscient de l'intérêt de la qualité de l'architecture et, donc, de son projet, de savoir si les plans d'exécution si les détails et les ouvrages mis en œuvre sont conformes à celui-ci. Il est intéressant de relire les débats parlementaires à ce propos, ce que nous avons fait dans le groupe de travail. Cela est très clair. Pierre-René Lemas est présent. Aussi, je suis ravi qu'il ait pu nous entendre.

Pablo Katz

Merci beaucoup, Bertrand. Merci à tous les quatre. Je vois que certains veulent réagir à tes propos. Peut-être veux-tu intervenir, François ?

François Bertière

Oui, je vais dire quelques mots sur la VEFA HLM. Premièrement, je ne comprends pas très bien pourquoi la VEFA des promoteurs privés pour les HLM est considérée comme quelque chose de mauvais. Je pense que les situations de monopole sont mauvaises. Il serait stupide de dire que tous les logements sociaux sont faits en VEFA par les promoteurs et vendus à des sociétés d'HLM. En tant que citoyen, je ne suis en revanche pas sûr que la situation de monopole de production des logements sociaux par des sociétés d'HLM soit intrinsèquement meilleure. Nous pouvons ainsi voir quelques grands ensembles qui ont aujourd'hui des problèmes, alors qu'ils ont été faits

par de très grands architectes et des offices d'HLM.

Ce n'est pas le logement qui est social, mais les gens que nous mettons dedans. La VEFA paraît donc tout à fait possible et efficace, à condition qu'il s'agisse d'une part marginale de la production. En effet, elle permet d'aller plus vite, de gagner du temps et d'encaisser des pics de production. Si vous êtes acheteur, maintenant, vous imposez votre loi. Pour avoir vendu des logements à 3F, je sais très bien comment cela fonctionne. Il faut passer dans la fourche caudine du cahier des charges. Il faut le faire. Je suis aussi habitué à cela, parce que nous avons des clients privés. Depuis que nous faisons de la recherche, nous pensons matin, midi et soir à ce dont nos clients ont envie, parce qu'il faut qu'ils achètent. En effet, s'ils n'achètent pas, je crève. Les HLM, en revanche, ne crévent pas si les logements ne se louent pas.

Nous ne pouvons pas dire qu'il n'y a pas de souci du client d'un côté et que la vertu est donc uniquement de l'autre côté. Je pense qu'il ne faut pas dire cela.

Concernant le « clientélisme » des élus, je trouve que le mot est un peu mal choisi. Il est sûr que nous, promoteurs, nous cherchons à avoir des clients. Les élus, quant à eux, cherchent à être réélus. Cela marche dans les deux sens. Ainsi, je connais des élus qui ne font que des HLM, parce qu'ils pensent que les HLM votent à gauche. Or, ils se méprennent, car les HLM votent maintenant plutôt Front national. J'en connais beaucoup qui ont des stratégies de construction de logements sociaux uniquement. Les clientélismes du promoteur et du maire ne sont donc pas forcément éloignés.

Pourquoi y a-t-il plus de social en grande périphérie que dans les zones centrales ? Cela est lié à un problème de foncier. Quand nous sommes en zone centrale, le foncier est tellement cher que nous mettons le pourcentage de logements sociaux imposé par la collectivité locale, puisque c'est le maire qui décide, et que nous calculons le prix du terrain. Nous le calculons à l'envers sur cette base. Il n'est donc pas possible de dépasser, parce qu'une partie du terrain a été achetée au prix du libre et une autre a été achetée au prix du logement HLM. Et, il y a des péréquations.

Lorsque vous êtes en grande couronne, le seuil du prix foncier est plus bas. Il peut donc arriver, si les élus en sont d'accord, et si les offices d'HLM achètent – parce que je suppose qu'ils n'achètent pas des logements dont ils n'ont pas besoin s'ils sont compétents –, que des promoteurs privés soient amenés à dépasser le quota fixé parce que cela passe économiquement et qu'il y a un besoin en face. Nous, nous par-

tons toujours du principe que l'office d'HLM auquel nous vendons a des locataires derrière. Sinon, il n'achèterait pas. Je pense que la VEFA est aussi un moyen d'avoir de la mixité dans un immeuble. En effet, nous avons construit des bâtiments dans lesquels il y a, sur le même étage, des logements en libre accession et autres, si bien que nous arrivons à avoir une vraie mixité dans l'immeuble. Or, cela est tout de même le but du jeu.

Pablo Katz

Pierre Paulot demande également à intervenir. Les métiers de bailleur et de promoteur ne sont malgré tout pas forcément les mêmes. J'ai parlé tout à l'heure de la question de la temporalité. Je pense que, dans un cas, on réalise un produit qui va être vendu, puis le promoteur s'en va. Dans l'autre cas, il est réalisé de logements selon une démarche patrimoniale, qui vont être conservés et gérés pendant longtemps.

Quand nous voyons l'allongement des crédits, puisque je pense que des bailleurs empruntent aujourd'hui sur des périodes allant jusqu'à 60 ans, nous pouvons nous demander quelle est la durée de vie des immeubles que nous sommes en train de construire et dans quel état ils seront dans 60 ans. Se pose la question de l'amortissement. La façon de construire n'est pas la même, lorsqu'on est promoteur ou lorsqu'on est bailleur. Au-delà de la question du cahier des charges plus ou moins ambitieux qui peut être porté par un bailleur et auquel un promoteur répondra plus ou moins bien, la question de la pérennité de l'immeuble et de la qualité du logement peut être posée. Je pense que nous retrouvons, derrière tout cela, la notion de pertinence et d'efficacité dans la façon d'utiliser les deniers publics.

Pierre Paulot

Je ne pensais pas que nous ferions un débat sur la VEFA. Comme je l'ai dit, il faudrait que nous passions une journée tous ensemble pour parler de la VEFA. Il est vrai qu'elle renvoie effectivement à la qualité du logement et, donc, à la question posée aujourd'hui.

Sans faire de flatterie, vous avez fait quatre exposés tout à fait intéressants, dans des domaines extrêmement différents et, d'une certaine façon, vous avez, tous les quatre, raison quant à ce que vous avez dit. Après, je ne vais pas faire de relativisme non plus. Pour nous, bailleurs sociaux, il est important de réaliser une part de notre production en maîtrise d'ouvrage, parce que nous connaissons les prix du foncier, les coûts de construction et les coûts techniques, si bien que nous savons ce que nous achetons et nous savons ce que

nous allons pouvoir acheter à Bouygues Immobilier, si nous achetons à Bouygues Immobilier. Cela est, pour moi, extrêmement important.

Après, ce qu'a dit François Bertière est vrai. Nous ne retrouvons malgré tout pas toujours notre cahier des charges dans ce que produisent les promoteurs. Je ne parle pas de Bouygues Immobilier en particulier. En effet, il existe un très grand nombre de promoteurs, ce qui doit d'ailleurs effrayer Bouygues Immobilier et les autres. N'importe quelle petite entreprise peut aujourd'hui se dire qu'elle va faire de la promotion, parce qu'elle fait de la marge avec la promotion, alors qu'elle n'en fait pas avec la construction, parce qu'elle fait un point de marge avec la construction, tandis qu'elle fait six points de marge avec la promotion. Partant, plein de gens s'installent aujourd'hui promoteurs, mais ne font pas de la qualité, comme il y a, d'une certaine façon, plein de petits bailleurs qui ne sont pas non plus d'une très grande qualité. Ainsi, je connais des filiales de 3F qui ne sont pas toutes aussi bonnes les unes que les autres. J'en connais certaines qui ne font que de la VEFA et qui ont perdu le savoir-faire de maîtrise d'ouvrage. Nous ne sommes pas non plus, à 3F, parfaits dans tous les domaines, loin de là. Je pense donc qu'il est important que nous gardions une part de maîtrise d'ouvrage et que la VEFA est là pour assurer des pics. Le préfet Lemas étant là, j'aimerais dire que la vente en bloc à 100 % en VEFA est un système qui est tout à fait condamnable, car le promoteur qui fait de la vente en bloc ne fait finalement plus son métier de vendeur de logements à l'unité. Il perd son métier. Il y a là un détournement complet des textes puisque, logiquement, seule une part devrait être réalisée en VEFA. Il y a donc là un vrai sujet auquel personne ne s'est vraiment attelé.

Il ne faut pas être jésuite, il existe un autre élément que nous n'avons pas évoqué, parce que nous sommes tous très pudiques. Cet élément est le fait que les promoteurs demandent combien nous leur donnons, lorsqu'ils viennent voir 3F, Seqens, Batigère, Paris Habitat, etc. La première question qu'ils nous posent est : combien nous donnez-vous ? Nous répondons 3 500 ou 2 900 euros et ils ne prennent jamais le moins cher. Cela est clair. À prix à peu près égaux, ils prendront le partenaire avec lequel ils ont l'habitude de travailler. Ils se diront que 3F est plutôt un bon partenaire, si bien qu'ils iront avec. Nous savons toutefois très bien comment les choses fonctionnent derrière. Il faut donc relativiser tout cela.

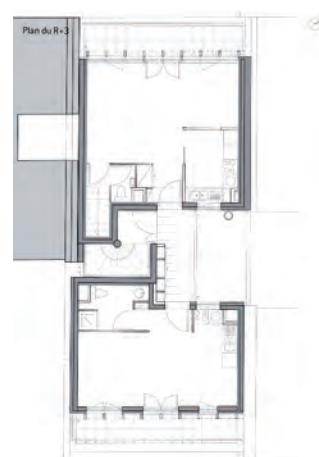
Pour revenir au débat, l'important est que la qualité du logement prime. Il faut faire attention à éviter que 15 logements soient sur un même palier, avec une seule cage d'escalier, car

nous connaissons les frictions sociales qu'il peut exister dans ce cas. Il faut éviter les épaisseurs énormes de bâtiment qui sont un peu défigurantes au plan morphologique. Nous le voyons dans beaucoup de communes, notamment dans les communes périphériques. Il faut être extrêmement vigilant à cela. Je compte donc vraiment sur les collectivités. Ainsi, nous rejoignons le problème de gouvernance propre aux collectivités et la nécessité d'avoir des cahiers des charges, afin qu'elles n'aient pas peur d'imposer un certain nombre de contraintes qui conduiront à l'élaboration de logements plus qualitatifs. Je pense que cela est vraiment essentiel.

Mon dernier point aura trait au débat sur les promoteurs et les bailleurs sociaux. Il faut savoir que nous nous rapprochons aujourd'hui de plus en plus des promoteurs. D'abord, les promoteurs nous piquent nos collaborateurs. Ces derniers partent chez les promoteurs en amenant toutes leurs compétences. Ils viennent polliniser le monde de la promotion et, inversement, des collaborateurs des promoteurs viennent également travailler chez les bailleurs sociaux. Cela est assez positif. Ainsi, il faut l'encourager.

Quand la commune de Paris a un prix de VEFA plafonné à 3 650 euros, que font aujourd'hui les promoteurs ? Ils viennent nous voir et nous disent que nous allons faire la maîtrise d'ouvrage ensemble, puisque nous allons offrir de la charge foncière.

Catherine Jacquot me demande ce que je pense de la VEFA inversée. La VEFA inversée est la part qu'un bailleur social peut réaliser en VEFA pour le compte d'un investisseur. Paris Habitat est la première structure à avoir fait une VEFA inversée qu'il a vendue à la Caisse avec des loyers libres. Paris Habitat a donné l'exemple avec cette opération. Nous sommes également en train d'en faire avec l'opération « Réinventer Paris II » que nous avons gagnée. Il s'agit de transformer le garage Amelot en logements. Nous faisons la part libre en VEFA inversée. J'y suis donc plutôt favorable. Je suis assez pour que les promoteurs et les bailleurs commencent à trouver des solutions pour travailler ensemble non pas dans un rôle de bêtes acheteurs, mais dans un rôle de co-constructeurs des projets urbains et des projets de logements qu'ils réalisent.



7 logements Sociaux rue Pouchet à Paris 17

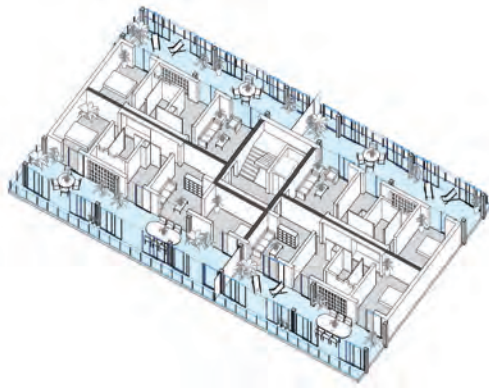
Itar architecture (Ingrid Taillandier)

Maître d'ouvrage : Paris-Habitat

Photos : Luc Boegly



PROJET / Étage courant G / Extensions

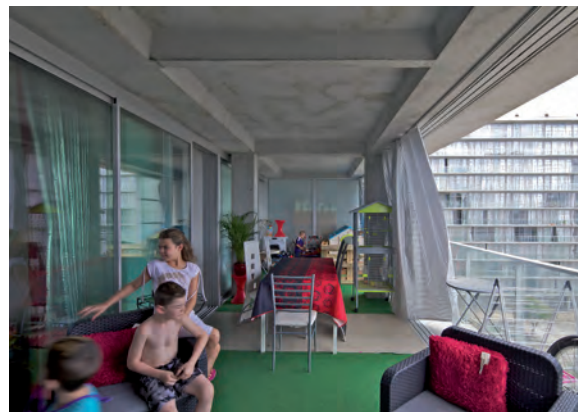


Réhabilitation de 530 logements à Bordeaux

Lacaton & Vassal, Druot, Hutin

Maître d'ouvrage : Aquitanis

Photos : Philippe Ruault



DÉBAT AVEC LA SALLE

Cloud de Granpré

Bonjour. Comme certains d'entre vous aujourd'hui, je voulais remonter aux années 1970 ou 1980, à l'époque du plan Construction, où la profession s'est battue pour imposer une réhabilitation du logement social avec la participation ou, tout au moins, en concertation avec les habitants. Ce phénomène s'est imposé dans le cadre de la réhabilitation avec, au minimum, ce que j'appelle une « concertation ». Cela n'est pas toujours forcément très brillant, mais il y a au moins cela.

Nous nous rendons compte que la participation pour le neuf a très fortement marqué le pas en France. Ainsi, ce n'est que ces dernières années que nous avons, avec une certaine ministre du Logement qui n'est aujourd'hui plus en fonction, officiellement reparlé de l'habitat participatif et de l'habitat partagé qui, paraît-il, se redéveloppent, ce qui est une bonne chose. Il me semble qu'il s'agit de l'une des voies qui devrait être plus suivie, avec un apport en ingénierie de la part des grands bailleurs sociaux, pour favoriser la qualité des programmes d'habitat. En effet, nous savons que, dans ce cas, la programmation en amont est très fouillée et qu'elle est plus généreuse en espaces qualitatifs à l'intérieur de l'habitat collectif. Nous savons aussi que le prix de sortie est moindre pour les habitants. Je ne parle pas du prix de la construction, mais du prix de sortie. Enfin, il me semble que cela met globalement un peu d'éthique dans la politique du logement, ce qui est une bonne chose.

Mireille Grubert

Merci pour toutes ces présentations, qui sont d'une richesse passionnante. Peut-être serait-il intéressant, pour toutes les questions qui se posent, d'ouvrir géographiquement et historiquement, aussi, le débat à la situation européenne. Les politiques européennes, notamment celles qui prennent place à l'intérieur de la politique régionale et des fonds structurels, agissent énormément sur les développements des territoires, sur la politique de la ville et, depuis quelques années, sur le logement. Cela n'était autrefois pas possible, car le logement n'était pas éligible aux fonds structurels, mais il l'est devenu. Il serait intéressant d'avoir une approche de ce que cela donne. Cela permet plusieurs choses. Cela représente des apports de fonds très importants. Il s'agit aussi d'une façon de collaborer avec des modes de faire et des cultures qui sont différents, notamment en rapport à ce qui vient d'être dit sur la question de la participation, qui est beaucoup plus développée dans d'autres pays. Nous aurions pu imaginer que Monsieur Sapoval nous aurait donné des informations sur cela, mais il ne l'a pas fait.

En ce qui concerne l'approche historique, je crois aussi que nous aurions intérêt à mettre les choses en perspective. Il a été dit, à plusieurs reprises, que telle ou telle chose avait été faite il y a 30 ou 50 ans. Aussi, il serait très intéressant d'aborder sous l'angle historique les expériences alternatives et les modes de vie, parce que la remise en cause de la famille ne date pas d'aujourd'hui. Elle était en effet très répandue dans les années 1970 et elle s'accompagnait de modes d'habiter tout à fait particuliers. Nous pourrions aussi aborder, sur un autre versant de la chaîne, le fait que les procédés industriels ont été expérimentés, mais qu'ils n'ont pas fonctionné. Il serait intéressant de voir pourquoi. Il faudrait tout au moins en faire une analyse de façon à ne pas recommencer les mêmes erreurs.

Jean-Pierre Courtiau

Nous avons une nouvelle fois assisté, ce matin, à partir du thème du logement, à un monde qui est en train de s'écrouler ou en passe de dépérissement. Grâce à François, Catherine, Anne-Laure et Bertrand, nous avons assisté, cet après-midi, à un monde en émergence, à la mutation des rapports sociaux et des rapports de production d'une manière tout à fait intelligente, selon leurs places et leurs qualités respectives. Nous sommes à l'académie d'Architecture et nous sommes là pour développer un certain nombre de potentialités nouvelles pour les architectes. Bertrand Mathieu a dit qu'il fallait développer des savoir-faire. Je vous rappelle simplement au hasard qu'un instrument est à la disposition des architectes. Cet instrument est la formation continue obligatoire.

Patrick Céleste

Ma question est franchement une interrogation, parce que nous apprenons qu'il existe 38 millions de logements et qu'ils se renouvellent à raison de 1 % par an. Cela ne représente donc pas grand-chose. Nous apprenons que nous allons continuer à habiter, en 2050 et même à la fin du siècle, le patrimoine dont nous avons hérité en très large majorité. Nous avons d'un côté un appel à la rationalisation du logement neuf, qui n'est pas sans me rappeler la fin des années 1960 et les années 1970, durant lesquelles nous en appelions à l'industrialisation et aux composants, si je me souviens bien. Cet appel a été corrigé plus tard par une autre manière d'orienter les modèles d'innovation qui portaient beaucoup plus sur les modes de vie que sur l'invention technologique. Indépendamment de cette remarque historique, allons-nous aller, selon vous, vers deux politiques ou deux économies ? Allons-nous aller, d'un côté, vers quelque chose qui intéresse le logement neuf, le renouvellement du parc neuf et, d'un autre côté, vers quelque chose dont nous avons assez peu parlé et

qui est la gestion et l'invention dans le domaine de ce patrimoine dont nous allons hériter et qu'il faudra bien entretenir encore pendant 100 ans ?

Pablo Katz

Nous avons eu plusieurs questions intéressantes. Il y a un sujet que nous n'avons pas abordé jusque-là et qui se pose. Ce sujet est celui de la participation et des processus collaboratifs. Nous parlons de révolution collaborative. Est-ce que nous pouvons faire plus vite dans le cadre d'une démarche participative ? Peut-être pouvons-nous faire mieux.

Une question porte également sur le fait de savoir si l'industrialisation peut être envisagée comme une piste de progrès dans le bâtiment. S'agit-il d'une lubie ou d'une véritable piste de progrès ? De plus, comment l'entendez-vous ?

Bertrand Mathieu

Concernant la participation des habitants, je voudrais reprendre une idée qu'a développée Monsieur Blanc d'Aquitain. J'ai trouvé très intelligent qu'il ait dit que, lorsque les gens participent à la conception de leur habitat, vous pouvez suivre des logiques que vous ne pourriez pas suivre si vous les leur proposez. Il a dit que nous pouvons par exemple penser, avec l'habitat participatif, à un logement sans chauffage. Si vous, promoteurs, Monsieur Paulot ou Monsieur Bertière, vous aviez la prétention de vendre ou de mettre en location des logements sans chauffage, vous sortiriez avec un coup de pied au derrière. Avec la participation, en revanche, vous pouvez y arriver. Cela ne peut néanmoins pas se faire sous tous les climats. En effet, Monsieur Blanc est à Bordeaux, où il ne gèle pas très souvent. Il peut toutefois y faire froid. Il pourrait raconter lui-même ce à quoi il est parvenu, après tout. Il a développé l'idée de la frugalité.

À ce propos, pourquoi faire des VMC dans tous les logements ? La VMC obligatoire a été inventée en 1979. Avant, nous avions la ventilation naturelle. Ceux qui ont un peu travaillé en Afrique ont organisé un système de ventilation naturelle avec le vent ou avec le soleil. Nous savons donc faire. Pourtant, la VMC est aujourd'hui obligatoire. Nous ne pouvons pas ne pas faire de VMC. Cela est tout de même hallucinant.

Parlez peut-être des habitats sans chauffage à Monsieur Blanc.

Pablo Katz

Nous aurions dans ce cas beaucoup de difficultés à répondre à la réglementation. Je rappelle que Bernard BLANC avait participé à l'une des tables rondes qui a servi à préparer ce séminaire. Il est présent aujourd'hui et nous l'en remercions.

Catherine Jacquot

Pour revenir à plusieurs points concernant la réhabilitation et la question de Patrick Céleste, la réhabilitation dans les centres anciens est le lieu même de la concertation. Je pense que nous savons tous que la copropriété est un lieu de concertation éminemment difficile. Nous devons néanmoins arriver au consensus et nous finissons par y arriver. Dans les centres anciens, dans les copropriétés dégradées, tout ce qui va concerner la réhabilitation implique la concertation, comme l'a dit Cloud.

Ensuite, la réhabilitation est en fait aussi un lieu d'expérimentation que n'est peut-être pas le logement neuf. En effet, tout est à inventer. Nous avons à inventer nos propres compétences d'architectes. Nous avons tout au moins à nous former pour répondre au marché de la réhabilitation, qui est absolument considérable. Je pense, en effet, qu'il prendra une part de plus en plus importante dans nos agences. Il faut donc que nous nous formions et que les écoles prennent cette question en main. Je dois dire qu'elles le font maintenant en grande partie. Cela doit être fait en association avec la formation au patrimoine, puisque nous intervenons dans des centres anciens qui sont des sites patrimoniaux remarquables. La réhabilitation est donc aussi un lieu de rassemblement des architectes, des ABF, des architectes du patrimoine. Il s'agit de ce lien que nous réclamons depuis des années. Or, il y a une vraie césure. En effet, il faut savoir que le patrimoine et l'architecture sont, au sein même de notre ministère, deux choses totalement différentes, pour ne pas dire opposées. Personnellement, j'ai vu des négociations législatives où nous pesions l'un avec l'autre et où nous rééquilibrons ce que nous donnions à l'un en enlevant à l'autre.

Je crois que le patrimoine existant, qu'il soit classé ou non, inscrit ou non, est vraiment pour nous, architectes, une occasion de rétablir l'histoire et de nous réinscrire dans la continuité entre patrimoine et architecture contemporaine en accumulant parfois plusieurs signatures sur un même bâtiment. Je trouve que cela est tout de même quelque chose d'intéressant.

La réhabilitation est donc un lieu d'expérimentation. Il faut savoir que toute une ingénierie est à inventer. J'ai parlé des architectes, mais une ingénierie d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage est aussi à inventer pour la réhabilitation.

Il existe, en France, à peu près une dizaine d'aménageurs capables de faire une réhabilitation dans une petite ville. Je le vois, dans la région où je suis architecte-conseil. Cela demande une présence continue et une approche extrêmement fine. Cela n'a absolument rien à voir avec l'aménagement sur un terrain

vierge. Il s'agit donc d'un nouveau métier, en tant qu'aménageur et en tant que maître d'ouvrage. Tout cela est à réinventer, si bien que la réhabilitation est bien un lieu d'expérimentation.

J'en profite pour dire qu'il faudrait plus utiliser l'outil qui a été mis en place par la loi LCAP, puis revisité par les lois ÉLAN et ESSOC, je crois. Cet outil a été l'objet de trois étapes législatives. Il s'agit du permis d'expérimenter. Le permis d'expérimenter, c'est de l'innovation reproductible. Or, c'est cela qui est intéressant. Nous n'innovons pas pour innover. Nous ne nous contentons pas de faire un coup innovant. Nous mettons en place quelque chose qui déroge aux règles énormes actuelles en répondant toutefois à leurs objectifs sous-jacents. De plus, si cette innovation est validée au bout d'un certain temps, elle est reproductible sans que nous ayons de nouveau à faire la démarche du permis d'expérimenter.

Le permis d'expérimenter est à deux échelons. Il est à l'échelon urbain et territorial, c'est-à-dire que nous pouvons faire de l'expérimentation urbaine et territoriale, mais nous pouvons aussi faire de l'innovation au niveau du bâtiment en dérogeant au code de la Construction. Cela était la base du permis de faire dans la loi LCAP. Nous pouvons le faire dans les ORT, soit dans toutes les opérations de revitalisation du territoire. Nous pouvons aussi le faire dans les OIN, soit dans des aménagements qui restent tout de même sous contrôle public pour que les choses n'aillent pas dans tous les sens. Je crois donc que le permis d'expérimenter est un outil qu'il faudrait plus employer.

François Bertière

Je dirai un mot sur la réhabilitation. Vous avez tout à fait raison quant au fait qu'elle est beaucoup plus compliquée que la construction neuve et qu'il y a un déficit de compétences. Je ne me permettrais pas de le dire pour les architectes, mais vous venez de le faire. Il y a effectivement un déficit de compétences chez les maîtres d'ouvrage et dans l'ingénierie. Il y a besoin de procédés innovants industriels, en matière d'isolation mince par exemple. Nous n'avons pas les produits ni l'expérience. Le CSTB ne sait pas correctement donner d'avis technique. De plus, les cas d'usage sont complètement différents, parce qu'il y a évidemment le patrimoine et les bourgs anciens, mais qu'il y a aussi les grandes barres d'HLM. En effet, il y a eu une opération d'Aquitanis à Bordeaux. Il y a toutefois des bâtiments des années 1970 qui sont relativement tramés et dans lesquels nous pouvons faire les choses plus facilement.

L'autre sujet est celui de la propriété. Quand 3F réhabilite son patrimoine, il y a un maître d'ouvrage qui peut se doter des compétences et qui est un décideur unique. Quand il s'agit d'une copropriété, en revanche, nous ne savons évidemment

plus faire. Dans le cas des maisons individuelles, qui peuvent être des passoires thermiques ou être largement dégradées, maintenant, nous avons des clients individuels et nous nous apercevons que les coûts de réhabilitation sont aujourd'hui tels qu'il faudrait une taxe Carbone beaucoup plus élevée pour que les investissements soient réellement rentables. Ainsi, se lancer dans la réhabilitation thermique n'est aujourd'hui pas une décision économique saine. Cela est terrible, car cela signifie que nous ne prenons pas en compte les externalités négatives et que le carbone ne coûte pas assez cher. Ainsi, il est évident que ce domaine est aujourd'hui en friche et qu'il n'est pas du tout pris correctement en compte. Il ne l'est par personne. L'administration en parle beaucoup, mais beaucoup d'incitations fiscales ne sont pas dépensées, parce que cela ne passe pas économiquement, que cela est compliqué pour les personnes physiques et que les techniques d'isolation ne sont aujourd'hui pas exceptionnelles.

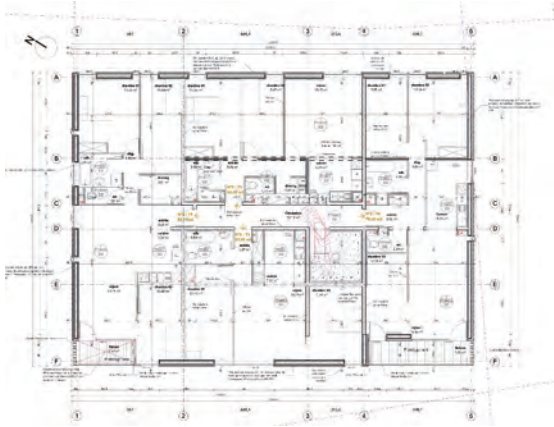
Anne Jourdeuil

Ne pensez pas que mon propos est uniquement à charge contre la VEFA HLM. Je vais néanmoins réagir à la question de la copropriété et de sa réhabilitation plus difficile. Comme nous l'avons dit, la VEFA HLM induit effectivement bien souvent une répartition des logements sociaux dans des copropriétés. Les bailleurs gestionnaires ne seront donc plus les seuls décideurs de la réhabilitation à venir. Or, cela questionne sur la gestion sur le long terme.

Puisque la question portait sur la production du logement ordinaire, je trouve que la VEFA HLM a permis d'accompagner un développement des questionnements des architectes sur la qualité de l'ensemble des logements. Il me semble que le débat était concentré, il y a encore une vingtaine d'années, sur la qualité du logement social et sur des réflexions et des expérimentations qui ne se faisaient que dans le logement social. Or, il me semble que les architectes se repositionnent aujourd'hui et prennent position pour l'innovation dans le logement privé, par le biais de la VEFA HLM, en raison notamment de la part croissante occupée par la promotion privée. Cela est un point positif. Partant, merci les HLM. En tout cas, merci pour la création de scènes de négociation entre les différents acteurs par le biais des VEFA HLM, qui amènent les bailleurs, les promoteurs, les architectes et les collectivités à discuter ensemble des critères de qualité.

Pablo Katz

Merci à tous les quatre pour ces belles conclusions.



15 logements sociaux en bois à Montmorency

Atelier d'architecture Marie Schweitzer

Maître d'ouvrage : Pax Progrès Pallas

Photos : Franck Renoir







Contributions

Intervention Pierre-René Lemas

Martin Robain

Je vais vous présenter très rapidement Pierre-René Lemas. Il est président de France Active, chargé d'une mission interministérielle qui nous intéresse particulièrement sur la qualité d'usage ou la qualité architecturale des logements sociaux. Cette mission devrait rendre des propositions au printemps. Espérons-le et espérons que nous pourrions réellement nous en servir.

Pierre-René Lemas a été directeur de la Caisse des Dépôts. Je lui passe la parole

Jean-René Lemas

Merci beaucoup de m'avoir invité. Merci, Monsieur le Président. Je retrouve beaucoup de visages amis, connus, parfois même d'anciens concurrents. Je ne sais toujours pas pourquoi le ministère du Logement, puisqu'il s'agit de l'une de ses initiatives, m'a proposé cette mission. Puisque j'ai été maître d'ouvrage en étant notamment directeur général de Paris Habitat durant plusieurs années, j'ai une petite expérience de maître d'ouvrage et de bailleur social. J'ai aussi été pendant longtemps directeur de la construction, ensuite nommé directeur de l'habitat et de la construction, ensuite nommé directeur de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Nous sommes désormais passés à des sigles infiniment plus compliqués, avec des acronymes incompréhensibles. Je pense qu'il y a encore des marges de progrès pour rendre encore plus compliqués et incompréhensibles les titres. Les administrations savent toujours faire mieux.

Au fond, le monde des HLM a dit « pourquoi pas », si c'était moi qui venais. Beaucoup de mes amis architectes ont également dit « pourquoi pas », si c'était moi. Partant, me voilà avec une responsabilité considérable sur les épaules.

La mission n'a pas démarré. Je vais vous dire exactement où nous en sommes. Le thème de cette mission était le logement social, mais j'ai souhaité que ce soit le logement. En effet, vous avez aujourd'hui travaillé sur la notion de logement or-

dinaire, dont vous avez beaucoup débattu, mais qui est à la fois contestable et évidente. Le thème de la mission était le logement et l'architecture. Je trouvais que le thème de l'architecture était bien, mais qu'il fallait aussi intégrer la maîtrise d'œuvre, car je pense que nous ne pouvons pas créer des isolats dans toute la chaîne de la construction, du bâti et, plus largement, de l'aménagement. J'ai donc souhaité que ce soit cette dialectique qui soit au cœur de notre réflexion. Cela a fini par être accepté. Si vous voulez, je suis un peu libre. L'on est venu me chercher, donc je suis libre.

Deuxièmement, je souhaitais que, dans le cadre du travail qui va être engagé, nous ne fassions pas, comme le font souvent les administrations, les ministères et les ministres, comme si nous partions de zéro. Je suis de ceux qui ont contribué à l'élaboration et à la rédaction de la loi MOP, ce qui ne rajeunit personne. Ainsi, vous pouvez imaginer le nombre de rapports sur la thématique de l'habitat ou du logement, de l'architecture et de la maîtrise d'œuvre que j'ai eu entre les mains. Je regarde Roland en souriant. J'ai d'ailleurs commandé certains de ces rapports. Je sais que leur valeur essentielle consiste soit à remplir les étagères des armoires des ministères soit, pire encore, à caler les pieds de ces mêmes armoires lorsqu'elles sont trop pleines. Personnellement, je souhaitais donc que nous nous appuyions sur le travail qui a déjà été fait depuis quelques années au moins. Je pensais notamment au travail engagé par Roland Peylet et la MIQCP, à celui engagé sur les valeurs de l'architecture, dont les conclusions ne sont pas encore rendues publiques, mais que nous connaissons tous. Je pensais au travail réalisé par vous au sein de l'académie d'Architecture. Un gros travail a notamment été fait dans le cadre du Grand Débat. Je ne vais pas tous les citer, mais il y a eu beaucoup de choses. Je souhaitais donc que nous partions de la réflexion existante et que nous ne fassions pas semblant de repartir de zéro sur des sujets dont la vraie difficulté n'est pas que nous ayons à les découvrir, mais qu'ils sont infiniment rebattus depuis de nombreuses années.

Le troisième élément a été, quelque part, plus complexe mais il a également été accepté par les ministères. Je pensais qu'une telle mission devait essayer d'embrasser l'ensemble des éléments possibles du débat tel qu'il est aujourd'hui. Je connais les éléments du débat tel qu'il a pu être. Vous les connaissez également par cœur et, à l'évidence, mieux que moi. Le débat intègre aujourd'hui au moins trois choses. La première chose est que je ne crois pas, selon le principe de réalité, que nous referons dans les mois ou les années qui viennent du législatif. Je pars de cette idée assez simple. Je ne vais pas rêver. J'en ai fait des lois ! En effet, je suis l'un des rédacteurs de la loi SRU. Ainsi, je ne crois pas du tout que nous allons refaire un monument législatif dans les années à venir. Cette première idée est un peu désespérante, mais il faut partir d'elle, à savoir que le droit est ce qu'il est. Est-il satisfaisant ? Franchement, non. Avec Catherine et beaucoup d'entre vous, nous nous sommes battus comme des chiffonniers à l'époque où j'étais directeur général de la Caisse des Dépôts pour essayer de faire émerger l'idée de permis de faire, puis de permis d'expérimenter dans le cadre de la loi LCAP. Personnellement, je pensais que la loi LCAP était un point d'aboutissement, un bon point d'équilibre. Elle n'était toutefois pas un bon d'équilibre, semble-t-il, pour le législateur, puisque la loi ÉLAN a à nouveau changé les équilibres et les responsabilités et remis en cause une bonne partie de ce qui semblait acquis depuis longtemps, depuis la loi MOP. Depuis longtemps, n'exagérons pas non plus, car le législateur a passé son temps à faire des allers et retours, la vie étant faite de dialectique. Nous sommes passés de la loi LCAP à la loi ÉLAN. Ainsi, je ne doute pas que nous aurons dans quelques années ce qui apparaîtra, aux uns, un retour en arrière et, aux autres, une avancée formidable. Je pars donc de l'idée qu'il faut rester de manière un peu lucide dans l'idée que le législateur ne va sûrement pas retricotter tout cela. Comme je l'ai dit au ministre de la Culture, je pense d'ailleurs que cela est plutôt mieux, car il arrive parfois que des amendements interviennent sans émaner d'aucune des parties prenantes qui sont ici. En effet, chacun sait que le monde de la construction, de la promotion, du bâti et des HLM est composé de gens qui sont totalement éthérés et pour lesquels l'idée même de faire du lobbying dans les couloirs du Sénat est inimaginable. Je pense que cela est mieux si nous pouvons éviter de débattre à nouveau sur la loi. Il s'agissait de deux idées complémentaires qui me paraissaient importantes et que j'ai évoquées auprès des ministres.

La première idée est que nous ne pouvons pas ne pas intégrer, dans la réflexion que nous devons engager, les techno-

logies d'aujourd'hui. Il ne faut pas se dire que le numérique sera formidable dans 10 ans. Je parle du numérique, mais aussi de tout ce qui va avec. Il faut considérer le numérique dès à présent. Vous le savez très bien par l'exercice de votre profession. Le numérique est dès aujourd'hui une réalité. En effet, les nouvelles technologies ne sont plus un projet. Or, dans beaucoup de rapports, les nouvelles technologies ne sont qu'un élément de la réflexion sur les 10 ans à venir. Pourtant, cela n'est pas correct. Il faut les intégrer comme une donnée d'aujourd'hui. Nous ne pouvons plus réfléchir sans tenir compte de cette réalité. Ainsi, je pense que chacun d'entre vous le mesure très bien. Il y a deux ans, j'étais encore président de SNI. Cela était assez amusant, après avoir été quelques années auparavant directeur général de Paris Habitat, car cela ouvrait un horizon qui faisait un peu perdre pied. J'ai bien noté que l'une de nos difficultés était l'introduction de ces techniques non pas à titre d'expérimentation, mais à titre réel. Si nous ne nous en emparons pas, nous passons à côté. Il ne s'agit pas d'expérimentation ou d'innovation. Il s'agit d'intégrer à nos pratiques usuelles actuelles ces données qui sont d'aujourd'hui et qui ont l'avantage et l'inconvénient de changer tout le temps. Partant, nous parlons de maintenant, lorsque nous parlons d'innovations. Nous ne parlons pas d'expérimentations qui vont être évaluées et qui déboucheront sur d'autres évaluations et d'autres expérimentations. Non, il s'agit de réel. Nous évaluerons en réel que ce soit au stade de la construction neuve, à celui de la réhabilitation, où cela est infiniment plus compliqué et, simultanément, infiniment plus prometteur, et à celui de l'exploitation et de l'entretien, qui font partie de l'exercice *ab initio*. Je connais par cœur le débat sur la VEFA.

Le deuxième élément qui me paraît tout à fait essentiel est d'intégrer la transition écologique et la transition énergétique, non pas comme des projets à venir. Cela fait 10 ans que tout le monde parle des passoires thermiques et de l'évaluation de la perméabilité thermique des matériaux et des bâtiments. Quand j'étais à la direction de la construction, j'ai fait la deuxième réglementation thermique. Je ne sais pas à la combienième nous en sommes maintenant. Je vous assure que le débat était aussi parfaitement éthéré, que les fabricants de verre, de moquette et de matériaux de construction avaient une vision purement philosophique du sujet. Il s'agit de la réalité. Aujourd'hui, la réalité est que nous ne pouvons pas ne pas prendre en compte cette dimension comme une donnée. Il ne s'agit pas de la problématique traditionnelle qui faisait l'objet d'après-midis entiers dans les congrès HLM sur la mise en œuvre de la réglementation thermique, sur le clas-

sement, sur la réglementation nationale, sur les aides fiscales, les aides parafiscales et les crédits d'impôt. La question n'est plus celle-ci. La question est de savoir comment nous intégrons cette dimension dans l'ensemble du processus, quel en est le coût et si la puissance publique doit contribuer, et pour quelle part, au financement, puisqu'il s'agit d'intérêt général.

Je vous fais part d'ambitions. Si nous arrivions à prendre les choses dans ce sens et non pas dans le sens traditionnel, nous arriverions peut-être à avoir des éléments de réponse. En matière de transitions écologique et énergétique, il n'est pas question de superflu. Elles ne sont pas le supplément d'âme de la construction, pour paraphraser Malraux à propos de la culture. Elles sont dedans. Elles sont l'un des éléments qu'il faut prendre en compte comme tel. Je crois d'ailleurs que les pouvoirs publics n'arrivent pas à attraper le sujet par le bon bout depuis des années, parce que les réglementations strictement incompréhensibles s'empilent pour le privé comme pour le public et le pavillonnaire. Comme me le demandait un ami du ministère des Finances il y a encore trois ans, est-ce si grave que nous ne dépensions pas ? Cela était évidemment une bonne nouvelle, vu du ministère du Budget. Pardon, mais, là aussi, nous ne sommes pas non plus dans un univers complètement éthéré. Ainsi, une bonne mesure fiscale est une mesure fiscale qui ne coûte rien au budget de l'État. Il faut l'intégrer. C'est pourquoi je pense qu'il faut intégrer cette interrogation d'entrée de jeu.

Tout cela m'a amené à souhaiter que cette mission soit coparrainée par le ministère du Logement, qui est d'accord, et par le ministère de la Culture, ce dont Monsieur Riester est tout à fait d'accord. Je dois dire que, sans la direction de l'architecture et sans Agnès Vince, nous n'en serions pas là. Aussi, je tiens à lui rendre hommage. Je tenais également à ce que le ministère de l'Écologie soit aussi parrain de cette mission. Élisabeth Borne a accepté de cosigner la lettre de mission qui m'a été adressée. J'étais un peu gourmand, parce que j'aurais bien aimé que le ministre de l'Économie et des Finances mette lui aussi un petit grigri à la fin, mais nous ne pouvons pas rêver complètement. Je l'ai eu au téléphone. Il m'a dit que cela était formidable et qu'il fallait que j'y aille. Cela signifie que les batailles sont devant nous et non derrière nous, mais, après tout, la vie est faite comme cela.

La lettre de mission a donc été signée. Un communiqué de presse a été publié. La composition du groupe est à peu près calée. Je vais vous faire un aveu. J'ai souhaité qu'un petit groupe soit concentré sur quelques collègues experts du

monde de la construction, de l'architecture, de la promotion privée et des HLM. L'on m'a alors dit que je prenais parti. Non, je ne prends pas parti. Si la promotion privée n'est pas à côté des HLM, nous avons tout faux. D'ailleurs, si les sociétés d'économie mixte ne sont pas à côté des HLM, nous n'y arrivons pas non plus. Cela fait évidemment du monde, mais je voulais en réalité un petit noyau de cinq à six personnes qui soient convaincues ensemble de la volonté d'avancer et un cercle beaucoup plus large représentant tous les métiers, ceux des sociétés anonymes HLM, des COOP, des promoteurs privés, mais aussi l'ensemble de ceux de la maîtrise d'œuvre et des assurances. En effet, votre responsabilité d'architectes est tout de même largement une responsabilité qui se traduit par des risques que vous prenez, y compris dans le cadre législatif qui a été cité tout à l'heure, et cela devient de plus en plus incertain. De ce point de vue, la loi ÉLAN n'a pas du tout clarifié les choses. Elle les a même sans doute compliquées.

Il y aura donc beaucoup d'acteurs, mais l'important n'est au fond pas cela pour moi. L'important est que nous puissions aller vous écouter. Ainsi, j'ai demandé à ce que nous puissions au minimum disposer d'un petit budget pour auditionner qui le voudra et ceux que nous voudrions auditionner et pour pouvoir aller en région voir, auprès des organismes, ce qui est un peu nouveau ou innovant, ce qui fonctionne bien et ce qui a raté. Je l'ai dit à Monsieur Riester qui a été un peu surpris, mais je pense que cela est aussi utile. En effet, j'ai des souvenirs plutôt cauchemardesques de comment fonctionnent, dans la banlieue de Nantes, deux cages d'escalier qui conduisent à une partie de logements ordinaires et à une partie de PLA. J'ai lu beaucoup de rapports qui expliquaient que cette mixité sociale dans l'habitat était formidable, mais je n'ai pas encore vu un seul endroit où cela fonctionne vraiment la veille du jour où le maire ou autre vient en visite. Je ne connais cependant pas tout. Je voulais donc aussi aller voir des choses qui ont un peu raté, parce que je trouve qu'il y a des leçons à en tirer.

Selon la lettre de mission, le calendrier de cette mission est le mois de mars. J'ai déjà dit aux ministres que cela était une blague, parce que la mission n'a pas démarré. Les ministres doivent l'installer dans les jours qui viennent me dit-on depuis un mois et demi. Cela va donc sûrement se faire. En tout cas, j'ai demandé que cela soit fait d'ici Noël parce que, si tel n'est pas le cas, elle ne démarrera pas. Je reviendrai vous dire que je suis vraiment navré, mais qu'elle n'a pas démarré. Je pense néanmoins qu'elle va tout de même démarrer dans les jours qui viennent. J'ai dit au gouvernement que je souhaitais que le calendrier soit repoussé au mois de juin ou juillet, parce

que faire une mission de trois mois sur un sujet pareil n'est pas raisonnable. Faire une mission de six mois sur un sujet pareil est déjà une gageure. En même temps, la faire durer au-delà de six mois présente le risque qu'elle ne s'enlise. Je n'ose pas dire qu'il faut un élan, après la loi du même nom, mais il faut avancer assez vite. Je pense que les ministres vont me donner leur accord pour que les conclusions puissent être présentées aux alentours du mois de juin.

Je n'ai pas de préjugés sur tous ces sujets. Comme je vous l'ai dit, je ne suis pas innocent, mais je n'ai pas de préjugés, parce que cela fait plusieurs années que je ne suis plus dans notre univers professionnel. Je le redécouvre après quelques années. Il s'agit d'une réalité. De plus, la réalité est devenue plus complexe qu'elle ne l'était. Je n'ai donc pas de préjugés, mais j'ai en même temps une certaine expérience du simple fait d'avoir été jusqu'ici le principal financeur, à la Caisse des Dépôts, du logement social, du fait d'avoir connu Paris Habitat et SNI, du fait d'avoir trempé ma plume dans quelques textes législatifs, du fait d'avoir géré l'habitat et la construction et, même, du fait d'avoir réformé le plan Construction. J'ai peut-être eu raison ou tort. À l'époque, nous l'avions transformé en PUCA, avec des gens comme Olivier Piron.

Je souhaite que nous puissions avoir un rapport de conclusion relativement clair au mois de juin, avec une partie analytique et descriptive, quelques conclusions et quelques propositions. Je ne crois pas du tout qu'il faille, pour le type de mission que l'on m'a confiée, quatre axes divisés en dix mesures chacun ou subdivisés en 42 mesures et en 50 sous-points. En effet, je sais que ce type de rapport n'est même pas lu par les cabinets ministériels. Il faudra donc arriver à quelques conclusions assez claires et à une mise en œuvre opérationnelle assez rapide. C'est la première fois que je parle publiquement de cette mission. Ce n'est pourtant pas faute d'être poursuivi par Le Monde à peu près tous les deux jours au téléphone. Je me permets donc de le dire comme je le pense : une fois que nous aurons déposé nos conclusions, nous mettrons les choses entre les mains des ministres. Cela signifie qu'il faudra, si nous arrivons à un consensus, que les professions se mobilisent elles-mêmes, si cela est pertinent, pour faire avancer les choses. Nous allons tout faire pour que ce rapport soit suffisamment clair, simple et consensuel. Je ne suis pas dupe du vocabulaire que j'utilise. Il ne sera sans doute pas si simple d'être simple. Comme vous l'avez évoqué, en matière de droit, plus nous décidons que les choses seront simples, plus elles sont compliquées à la fin. Quand nous décidons de simplifier, il faut immédiatement crier « au secours », parce que les choses sont plus compliquées après qu'avant.

Si vous en êtes d'accord et si les conclusions vous paraissent pertinentes, il faudra ensuite que les professions s'en emparent comme un levier pour faire avancer les choses dans la pratique. En tout cas, je compte beaucoup sur vous et sur cette mission. Je crois que personne ne doute de mon attachement au monde de l'architecture. J'aimais tellement le monde de l'architecture que l'une de mes grandes bagarres avec Barré était, à l'époque, de récupérer l'architecture comme une grande direction au sein du ministère de l'Équipement. Merci à vous.

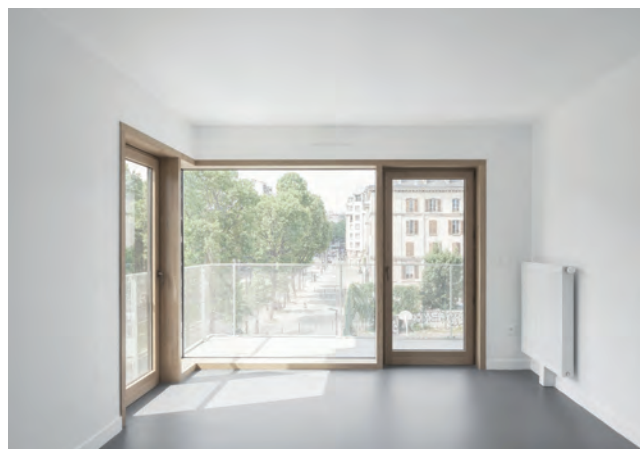


68 logements sociaux et crèche à Paris 20

Naud & Poux architectes

Maître d'ouvrage : RIVP

Photos : Schnepf Renou





13 logements et ateliers pour musiciens à Paris 18

Pablo Katz architecture

Maître d'ouvrage : SIEMP

Photos : Arnaud Rinuccini, Christine Seghezzi



Intervention Martin Robain

Cette journée, avec des interventions de très bon niveau, se termine. Pour terminer, je voulais parler de deux choses, mais, malheureusement, j'ai été devancé par Pierre-René Lemas qui a parlé de la transition numérique et de la transition énergétique. Il s'agissait des deux thèmes qui n'avaient pas été évoqués aujourd'hui. Ainsi, je pensais les évoquer, car cela me semblait très important. Cependant, vous l'avez fait, Pierre-René Lemas, cela est très bien.

Je rajouterai néanmoins quelques éléments par rapport à la transition numérique. Pour nous, agences d'architecture, la transition numérique est une chose complexe, qui prend beaucoup de temps. En effet, dans notre agence, cela fait des années que nous sommes en formation, avec des enseignants qui sont venus travailler chez nous et qui sont embauchés. Le 11 novembre, nous avons réalisé une migration de tout notre système informatique pour justement rentrer dans la transition numérique. Nous avons fait des choix complexes, très élaborés qui nous semblaient bien sûr être les meilleurs. Ce travail est énorme. Cela prend des années d'y arriver. En outre, vous avez raison quant au fait qu'il n'est jamais fini. Il est néanmoins passionnant et il est vrai que les jeunes sont meilleurs que les moins jeunes. Il faut toutefois y aller.

Concernant la transition énergétique par rapport au logement, il est évident qu'elle est un élément essentiel. En effet, les logements anciens sont de vraies passoires. Il va donc falloir nous en préoccuper et mettre les investissements nécessaires. Nous avons des références. Aussi, je voulais parler un petit peu de l'étranger, dont nous avons très peu parlé, à l'exception d'une évocation de l'Afrique. Vous avez vu, au travers d'une carte, que le haut de l'Afrique était un peu mieux et que tout le milieu était composé de bidonvilles, alors qu'il ne s'agit pas de bidonvilles, mais d'un habitat auto-construit ou construit avec d'autres. Je pense donc que c'est un mot malheureux qui a été employé.

Quoi qu'il en soit, l'étranger, les pays lointains où nous travaillons, sont extrêmement motivants par rapport à la transition numérique et à la transition écologique.

Personnellement, je vais beaucoup en Chine, puisque nous y travaillons beaucoup. Ce pays a été beaucoup plus vite que nous. Il a fait la transition numérique beaucoup plus vite que nous. Il est également en train de rénover tous ses logements, qui sont dix fois plus encore que les nôtres des passoires. Nous apprenons donc énormément de choses quand nous allons à l'étranger. Nous ne pouvons pas parler d'enseignement uniquement enfermé. Nous sommes tout de même très autocentrés sur notre pays, ce qui est un peu difficile, je trouve. Je pourrais dire beaucoup d'autres choses par rapport à l'étranger, mais celle-ci est la principale.

Par rapport à l'Afrique, j'ai appris beaucoup plus sur l'écologie dans ce pays qu'au travers de tout ce que j'ai entendu en France dans tous les séminaires et toutes les conférences. En effet, l'écologie est existentielle en Afrique. Il n'y a aucun raisonnement. Elle est vitale. Plein de choses n'y sont bien sûr pas du tout écologiques, mais elle est vitale. Dans un village, tout est régulé. Personne ne parle de l'économie circulaire. Elle est absolument nécessaire. Il y a une espèce de responsabilisation vis-à-vis de l'écologie dans ces pays, desquels nous avons beaucoup à apprendre.

Vous avez peut-être vu que nous avons fait des concours pour les jeunes architectes africains. Ils ont fait des projets extraordinaires. Nous avons lancé l'année dernière, lors de la Biennale de Venise, un grand concours pour les jeunes architectes d'Amérique latine. Certains ont peut-être vu les résultats. Les projets étaient exceptionnels au niveau militant, social et de l'économie de moyens. Je me suis ainsi dit que les étudiants français avaient du boulot. En effet, lorsque nous voyons les jeunes architectes d'Amérique latine, ils sont tout de même d'un niveau exceptionnel, principalement grâce au militantisme et à l'engagement social.

Je voulais dire un petit mot sur l'enseignement du logement, puisque nous avons parlé du logement. Aujourd'hui, en France, l'enseignement du logement n'est pas au niveau de ce qu'il devrait être dans nos écoles d'architecture. Il ne

constitue plus un sujet majeur, alors qu'il l'était il y a quelques décennies. Cela va peut-être revenir, mais les étudiants ne sont pas tellement intéressés par le logement. En outre, lorsque le logement se réalise, il n'y a plus tellement de recherches. Nous avons dit tout à l'heure qu'il y avait de la recherche sur le logement. Il y a des recherches formelles, mais il n'y a pas de recherches sur l'habiter. Il n'y a pas de fortes recherches, me semble-t-il. Plus tellement de livres sortent aujourd'hui sur le logement. Le logement est donc sans aucun doute quelque chose qu'il faut réinsuffler dans les écoles. Je pourrais peut-être m'arrêter là.

Merci à vous tous, car c'était superbe. Nous allons éditer tous les textes. Toutes les interventions vont être retranscrites, éditées et analysées. Enfin, pour répondre à Pierre-René Lemas, l'académie d'Architecture est tout à fait légitime pour rassembler les différentes instances professionnelles, afin de faire passer un certain nombre d'idées. Ainsi est-ce ce que nous avons fait avec le Grand Débat. Cela était tout de même bien. Nous recommencerons donc. Vous pouvez compter sur nous.



82 logements plus à La Courneuve

Emmanuelle Colboc et associés,

Maître d'ouvrage : FIAC S.A. HLM du groupe Batigère

Photos : Marie Claire Bordaz, Françoise Arnold, Emmanuelle Colboc





Restructuration d'une maison familiale à Pesmes

BQ+A (Bernard Quirot et associés)

Maître d'ouvrage : SCI Avenir Radieux

Photos : : Asso Avenir Radieux







Annexes

Le mal Logement

Bernard Haumont

La dernière Enquête nationale sur le logement (ENL) menée par l'INSEE remonte à 2013. L'ENL 2020 menée par le SDES (ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales) avec l'appui de l'IPSOS est en cours : ses premiers résultats sont attendus mi 2021 (ou plus tard en fonction des mesures sanitaires en cours), et ses résultats détaillés à la fin de l'année 2021 voire en 2022. C'est souligner qu'il n'existe que peu de données d'ensemble récentes sur le logement en France, à part les résultats fragmentaires d'études singulières, thématiques ou locales.

En 2020, d'après la FAP à l'origine de cette expression du mal logement, près de 4 millions de personnes seraient mal logées contre 3,5 millions en 2010 et 12 millions de personnes seraient en situation de vulnérabilité vis-à-vis du logement, contre 6,6 millions toujours en 2010. Le mal logement recouvre des réalités différentes qui souvent se conjuguent : une mauvaise qualité de l'habitat, une trop faible superficie, ne pas avoir un logement à soi.

L'état du mal logement en France 2020. Fondation Abbé Pierre. Rapport annuel #25.

	MÉNAGES	PERSONNES
4 millions de personnes mal logées		
Personnes privées de logement personnel		
dont personnes sans domicile		143 000
dont résidences principales en chambres d'hôtel	21 000	25 000
dont habitations de fortune		91 000
dont personnes en hébergement « contraint » chez des tiers		643 000
TOTAL		902 000
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
dont privation de confort	939 000	2 090 000
dont surpeuplement « accentué »	218 000	934 000
TOTAL (sans double-compte)	1 123 000	2 819 000
« Gens du voyage » subissant de mauvaises conditions d'habitat		208 000
Résidents de foyers de travailleurs migrants non traités		24 000
TOTAL des personnes mal logées (a)(sans double-compte)		3 953 000
	MÉNAGES	PERSONNES
12,1 millions de personnes fragilisées par rapport au logement		
Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté	518 000	1 123 000
Locataires en impayés de loyers ou de charges	493 000	1 210 000
Personnes modestes en situation de surpeuplement modéré	1 055 000	4 299 000
Personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique	1 443 000	3 558 000
Personnes en situation d'effort financier excessif	2 713 000	5 732 000
TOTAL des personnes en situation de fragilité (b)(sans double-compte)	4 952 000	12 139 000
TOTAL GÉNÉRAL (a+b)(sans double-compte)		14 620 000

Sources : principalement ENL 2013, avec calculs complémentaires de la FAP, et données provenant de l'Enquête sans domicile, INSEE, du Recensement de la population, de la FNASAT, et du CILPI.

L'état du mal logement en France 2010. Fondation Abbé Pierre. Rapport annuel # 15

PERSONNES NON OU TRÈS MAL LOGÉES		
Sans-domicile-fixe ¹		100 000
Personnes privées de domicile personnel		509 140
- dont résidence principale en chambre d'hôtel ²		50 000
- dont habitat de fortune : cabane, construction provisoire ³		41 400
- dont personnes vivant à l'année en camping ou en mobil-home ¹		100 000
- dont personnes hébergées chez des tiers faute d'autres solutions qui vivent dans des conditions de logement très difficiles ⁴		150 000
- dont personnes en structures d'hébergement et d'insertion : CHRS, CADA, places en hôtel pour demandeurs d'asile, accueil d'urgence (hors CHU), résidences sociales*, ALI ⁵		167 740
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles**		2 044 000
logements inconfortables, de mauvaise qualité et logements en surpeuplement accentué (hors double-compte) ⁶		
Personnes en situation d'occupation précaire		860 050
- dont locataires ou sous-locataires d'un meuble ⁷		640 300
- dont personnes occupant un logement sans droit ni titre suite à une décision de justice prononçant l'expulsion ^{8,9,10}	(87 900 ménages)	219 750
NOMBRE TOTAL DE PERSONNES CONNAISSANT UNE PROBLÉMATIQUE FORTE DE MAL-LOGEMENT		3 513 190
PERSONNES EN SITUATION DE RÉELLE FRAGILITÉ A COURT OU MOYEN TERME		
Logements en copropriétés dégradées nécessitant une intervention publique ¹¹	(350 000 logements)	875 000
Personnes en situation d'impayés		1 412 000
- dont locataires en impayés de loyer ¹²	(494 800 ménages)	1 227 000
- dont propriétaires en impayés de charges ou de remboursement d'emprunt ¹³	(70 000 ménages)	175 000
Personnes vivant en situation de surpeuplement « au sens large »		3 507 000
- hors surpeuplement « accentué » ¹⁴		
Personnes hébergées chez des tiers (amis ou famille)		823 000
- hors hébergés qui vivent dans des conditions de logement très difficiles ⁴		
NOMBRE TOTAL DE PERSONNES EN SITUATION DE RÉELLE FRAGILITÉ A COURT OU MOYEN TERME		6 617 000

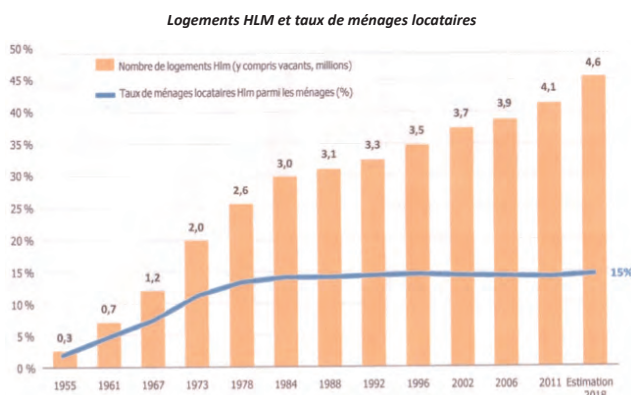
Sources : principalement ENL 2002 et 2006 avec calculs complémentaires de la FAP, et données provenant de l'Enquête sans domicile, INSEE, du Recensement de la population, de la Cour des comptes et de la DGALN.

La permanence de ces chiffres, voire leur croissance, peut sembler paradoxale puisque les conditions générales du logement, en France métropolitaine, ont considérablement progressé depuis une trentaine d'années.

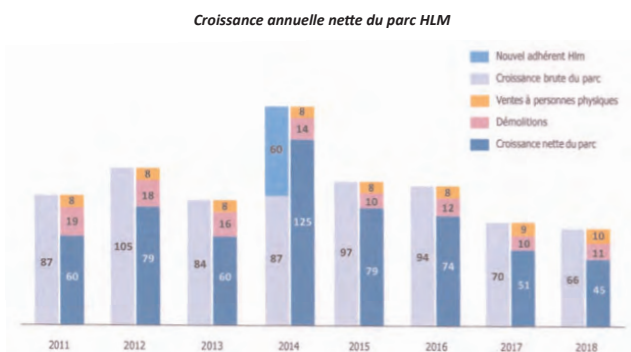
Un parc de logements qui ne cesse de croître et de s'améliorer...

Entre 1988 et 2018 le parc de logements est passé d'un peu plus de 25 millions d'unités à plus de 35 millions, soit une croissance annuelle moyenne de 1,1%, selon un rythme variant de 300.000 à près de 500.000 logements par an (années 2006 et 2007). Après des années basses (2014 et 2015 notamment), ce rythme croît quelque peu en 2017 (428.000 logements commencés), avant de baisser à nouveau (414.000 logements en 2018, 410.000 en 2019). Chiffres qui devraient baisser encore en 2020, du fait de la crise sanitaire qui affecte le pays. La FAP et quelques autres demandent que la mise en œuvre de nouvelles politiques publiques permette d'atteindre au

moins 500.000 logements nouveaux par an. Cela constituerait certainement un premier élément de réponse aux besoins, mais resterait insuffisant pour remédier structurellement aux multiples vulnérabilités résidentielles que le mal logement inclut : manque de confort sanitaire, surpeuplement « accentué » ou « modéré », effort financier excessif, précarité énergétique... Ainsi que J.C. Driant⁽¹⁾ le souligne, l'accroissement de la construction ne peut jouer que de façon relative sur les marchés du logement : l'offre neuve nouvelle resterait marginale vis-à-vis du stock de logements existants (0,3 %). De plus, une part importante de la production de logements neufs est absorbée par l'accession à la propriété, et celle-ci ne saurait que difficilement répondre à la question du mal logement. Enfin, les hausses continues des prix du logement (en accession comme en location) réduisent les possibilités d'accès à « un logement décent » pour une part importante de la population. Au sein de la production totale de logement, le logement social a connu une forte croissance dans les années 1950 à 1980, puis plus modeste ces derniers temps. Depuis 1984 le taux de ménages locataires HLM dans l'ensemble des ménages reste stable, à 15 %.



Source : USH



Source : USH

(1) Driant, J.-C. : Les réformes du logement sous l'ère Macron : économies budgétaires ou changement de modèle ? *Méto-politiques*, 9 nov. 2017.

La croissance du parc HLM disponible est sensiblement inférieure à ce que la croissance brute donne à voir. Pour les organismes membres de l'USH, alors que celle-ci s'élève à 66.000 logements et foyers en 2018 (logements neufs et acquisitions), la croissance nette s'établit à 45.000 logements et foyers seulement, déductions faites des logements vendus à des particuliers et des démolitions. Cette croissance s'avère alors nettement insuffisante pour répondre aux besoins, ce que signalent les temps d'attente d'un logement HLM après une demande, notamment dans les grandes villes et l'agglomération parisienne⁽²⁾. Ces chiffres, rapportés à la totalité du parc social (5.089.000 logements) concernent 76.300 nouvelles mises en service en 2019⁽³⁾.

Pour ceux qui en disposent, le confort général des logements, toutes catégories confondues, s'améliore nettement. D'une part, l'absence du confort sanitaire de base devient marginale d'autre part, la surface par occupant croît. Encore faut-il noter que cet agrandissement n'est pas lié tant à l'augmentation de la taille des logements qu'à la diminution du nombre de personnes par ménage.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
3,10	3,06	2,89	2,71	2,58	2,40	2,30	2,25	2,21

Source : INSEE

L'amélioration générale des conditions de logement est donc certaine, mais elle concerne essentiellement les personnes et les ménages qui disposent déjà de « logements décents » ou qui sont en situation d'y accéder.

...mais qui reste insuffisant et inadéquat pour réduire le mal logement

Dans le 25e Rapport sur l'état du mal logement, en 2020, la FAP souligne comment ce mal logement est « le reflet d'une société inégalitaire et de politiques insuffisamment protectrices ». Il souligne « la nette hausse des inégalités de revenus et de la pauvreté » et « l'augmentation du nombre d'allocataires des minima sociaux », en même temps que « des mesures politiques récentes [qui] ont contribué à creuser les inégalités et à fragiliser des personnes jusque-là protégées ».

(2) L'accès à un logement social se réalise six fois plus grâce à la libération d'un logement existant que du fait de la production d'un logement neuf. Un point de rotation en moins, c'est 50 000 ménages qui ne trouveront pas de logement dans le parc social. Or, la rotation au sein du parc HLM est en diminution constante. Elle n'était plus que de 9,2% en 2018.

(3) Le parc locatif social total est composé des logements détenus par les OPH, les ESH et les SEM.

Ces mesures sur les prélèvements, comme la baisse de la taxe d'habitation, la bascule CSG/cotisations et l'extension du crédit d'impôt pour l'emploi de salariés à domicile aux retraités, bénéficient davantage aux ménages au-dessus du seuil de pauvreté. Elles contribuent donc à la hausse du seuil et du taux de pauvreté, tandis que les mesures sur les minima sociaux (revalorisation de l'allocation de solidarité aux personnes âgées et de l'allocation aux adultes handicapés) contribuent au contraire à leur baisse.

Au fil de ses rapports annuels successifs, la FAP constate « l'enracinement du mal logement » tandis que la Banque des territoires (CDC) constate, après l'INSEE, que « le logement [est] à l'origine de la hausse apparente des inégalités et du taux de pauvreté en 2018 » : ce taux augmenterait de 0,6 point en 2018, pour atteindre 14,7 % de la population. En effet, la diminution des allocations logement dans le parc HLM serait à l'origine de cette augmentation.

Après certaines carences des politiques publiques, un mal premier est ainsi désigné : c'est la pauvreté qui accompagne les situations structurelles ou conjoncturelles de mal logement. L'Insee et l'Odl décomptent 5 millions de pauvres avec un seuil de pauvreté fixé à 50 % du revenu médian, et 8,8 millions, si ce même seuil est à 60 %. Au cours des dix dernières années disponibles (2006-2016), le nombre de pauvres a augmenté de 630.000 au seuil de 50 % et de 820.000 au seuil de 60 %.

Les variations de la mesure de la pauvreté (effectifs et taux) recouvrent deux mouvements de sens contraire : des populations deviennent pauvres, tandis que d'autres, dans le même temps, sortent de la pauvreté⁽⁴⁾. Dans ce sens une faible évolution du taux de pauvreté recouvre en fait des flux plus importants.

Au sein des populations pauvres trois évolutions majeures sont en cours : le nombre de familles monoparentales tend à croître, le nombre de chômeurs diminue, et enfin le nombre de salariés pauvres augmente en même temps que la précarité du travail et de l'emploi⁽⁵⁾.

(4) Par exemple, entre 2009 et 2010, objet d'une étude de l'INSEE, le taux de pauvreté est passé de 12,7 % à 13,6 %, soit + 0,9 point. Cette hausse est le résultat d'un mouvement d'entrée dans la pauvreté (+ 5,3 %) et de sortie de celle-ci (- 4,4 %). Un tiers des pauvres de 2009 ne l'était donc plus en 2010.

(5) Ce que l'Odl appelle le mal emploi : 3,7 millions d'actifs (intérim, CDD, apprentissage, sans les chômeurs)

Divers indicateurs, en rapport avec les conditions de logement, signalent les façons dont les situations individuelles ou celles des ménages ici se dégradent suffisamment pour enclencher la spirale de la paupérisation (impayés, expulsions, charges trop lourdes...), ou à l'inverse, là s'améliorent suffisamment pour sortir du cercle de la pauvreté. Comme le rappelle la FAP, le logement est constitutif du rapport des individus à la société, dans une relation d'inclusion ou d'exclusion, et son absence ou sa présence va orienter, sinon déterminer nombre de comportements plus ou moins structurels, au-delà de pratiques plus conjoncturelles. C'est pourquoi « disposer d'un logement à soi » constitue la première priorité de la FAP, et concernerait directement 900.000 personnes en 2020. Cette accession toutefois doit être diversifiée et s'appuyer sur des dispositifs variés pour tenir compte des différentes situations (personnes seules et familles) ; Elle doit être favorisée par des accompagnements financiers et sociaux qui limitent le coût pour les occupants et qui leur fournissent éventuellement un soutien social leur permettant de sortir de l'isolement : foyers, pensions... Ces accompagnements doivent en particulier permettre de limiter la part des dépenses contraintes ou pré-engagées dans les budgets domestiques, puisque celle-ci est de 61 % pour les ménages pauvres (23 % pour les ménages aisés), et alors que 2,7 millions de ménages sont en « situation d'effort financier excessif » (+ 35 % du revenu disponible consacré au logement.

Dans ce sens, s'il faut accroître encore le nombre de logements pour répondre aux besoins existants et à la nécessité de diminuer les surpeuplements, cette augmentation doit offrir une plus grande diversité dans les typologies (taille, morphologie, topologie...) et des adaptations à des modes d'occupation plus variés, tout en restant dans des gammes de prix accessibles.



45 logements sociaux à Amiens

Cristina Conrad, sarl d'architecture

Maître d'ouvrage : Opac d'Amiens

Photos : Antoine Mercusot



Les principaux enseignements des tables rondes de 2018

Source : verbatim établi par Sylvie Clavel et Florence Contenay

Les tables rondes de 2018 s'inscrivent dans un cycle consacré au Logement en nombre, question transversale et récurrente tant à l'échelle mondiale comme l'ont montré les travaux d'Habitat III à Quito que dans sa dimension nationale. Les trois thèmes principaux concernent la dimension démographique et géographique dans son évolution et ses perspectives en tant qu'approche des besoins et de la demande, d'une part, les liens entre la question du logement et les territoires et les problématiques urbanistiques aux différentes échelles d'autre part.

Enfin les nouveaux paradigmes de la demande et de la production de logement face aux changements dans les usages et aux nouveaux défis de la transition énergétique et écologique confrontés au souci d'une démocratie participative.

La première table ronde, le 23 mai 2018, a réuni Bernard Haumont, sociologue, porte-parole en l'occurrence du démographe, Philippe Madec, architecte écologue et Patrick Chotteau secrétaire général adjoint de la MIQCP dans une séquence animée par Pierre Clément, membre de l'Académie d'architecture.

Bernard Haumont, s'appuyant sur les statistiques de l'INSEE et les données de l'Observatoire des territoires ainsi que sur les travaux de la Fondation Abbé Pierre, met en évidence deux phénomènes récurrents :

- Le phénomène de polarisation et de métropolisation combiné avec des situations de décroissance tant régionale qu'infrarégionale et le gonflement des espaces périurbains
- La persistance du mal logement en termes quantitatifs comme dans une approche ciblée par type de population et de situation.

En particulier, le parc social locatif (9,8 M de personnes et 4,2 M de ménages) ne parvient pas à répondre à la demande et les mal - logés représentent 3,8 M de personnes et même 12 M de personnes qui ont des difficultés à se loger. Il faudrait augmenter de plus du quart le parc social pour améliorer la situation tout en intervenant d'urgence sur le parc existant.

Quant à Philippe Madec, reprenant les constats du Club de Rome puis plus récemment les engagements du Plan Climat concernant la réduction des émissions de carbone à effets de serre liées au bâtiment, il se réfère à son expertise de la conférence internationale d'Habitat III pour condamner les projets génériques au profit de projets spécifiques. Déjà, à la fin du XVIIIème siècle, Denis Diderot demandait que l'on prenne en considération le temps et le lieu ainsi que les considérations climatiques.

De la même manière, il faut prendre en compte le fait que la notion d'échelles du territoire ne répond pas à une définition statistique et qu'elle est très différente selon qu'on la rapporte au milieu urbain ou au milieu rural.

Dans sa pratique d'architecte, Philippe Madec expérimente de nouvelles manières de faire des logements avec les habitants à l'instar de Patrick Bouchain ce qui transforme les rôles et les relations entre les acteurs et même permet des innovations comme la dissociation entre le terrain et la construction. La question aujourd'hui n'est pas de savoir qui a l'autorité mais ce qui fait autorité.

Il évoque le manifeste d'un collectif d'architectes patronné par Edgar Morin où les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre sont co-responsables dans une conception bioclimatique et frugale du logement.

Patrick Chotteau rappelle l'histoire du logement après la deuxième guerre mondiale, ses équilibres économiques et financiers et sa stratégie de localisation qui ont désormais disparu avec le déploiement du logement dans les villes moyennes lié à la politique d'aménagement du territoire et des implantations industrielles en périphérie des villes moyennes dans les zones de bas coût foncier. Cette politique a concerné environ 70 villes.

Dans le même temps, la construction des grands ensembles a bénéficié d'un financement qui ne pesait pas sur les finances publiques en combinant l'épargne populaire du Livret A et le 1%

patronal. La solvabilité du logement ouvrier était assurée, de même que la stabilité de l'emploi industriel.

Ce système s'est effondré avec la désindustrialisation et la délocalisation de l'emploi industriel dans les pays de l'Est et en Asie. On a vu émerger la ville tertiaire avec la dichotomie entre les 12 métropoles et un nouveau « désert français », celui des villes moyennes et des campagnes. « La moitié de la France est à vendre » et la décentralisation institutionnelle concomitante avec la désindustrialisation, c'est-à-dire au pire moment, n'a rien arrangé.

Certes, il n'est pas question de refaire le grand schéma de construction des grands ensembles et il faut trouver une autre stratégie urbaine tenant compte de la capacité des territoires en termes de solidarité et d'innovation ainsi que du potentiel de leur patrimoine. On peut d'ailleurs s'inspirer, mutatis mutandis, du modèle de la politique des villes moyennes des années 70 en s'appuyant sur la société civile et son autonomie créative : instaurer une solidarité intergénérationnelle, travailler sur les circuits courts, développer l'agroécologie, mettre autour de la table tous les acteurs, faire une ville plus collaborative, plus coopérative.

En effet, le logement n'est pas qu'un produit financier, c'est une pièce fondamentale de la Cité où la ville devient « l'horizon universel de l'homme ».

La deuxième table ronde, le 18 octobre 2018, est consacrée à la localisation du logement et à ses rapports avec les territoires dans les problématiques de l'accroissement des inégalités spatiales et sociales et de la crise des centres des villes moyennes. Trois approches se croisent pour traiter ce sujet : celle de la sociologue et économiste territoriale, Anne-Claire Davy de l'IAU Ile de France, celle du journaliste économique Vincent Grimault de la revue Alternatives économiques et celle de l' élu des petites villes, Roger Bataille, architecte et maire d'Evry-le-Châtel, vice-président des Petites Cités de caractère de France. Florence Contenay, membre associé de l'Académie d'architecture, en assure l'animation.

Anne-Claire Davy présente les données quantitatives de la production de logements en Ile-de-France, leurs évolutions et leurs relations avec les besoins et la demande. Si les résultats sont globalement a priori positifs, ils sont à nuancer en fonction de la nature des produits (résidences étudiantes, résidences service), de la taille des logements ainsi que de l'ampleur des aides publiques mobilisées (PTZ, défiscalisation) qui font que la construction privée s'est nourrie d'argent public. De même, la

production de logements sociaux a été importante ainsi que l'impact territorial de la loi SRU.

Ce constat doit toutefois être nuancé ; en effet, « il n'y a pas de réponse quantitative durable sans une réponse qualitative adaptée ». Il y a des distorsions entre les objectifs et les dynamiques démographiques et économiques. Si la demande solvable a été soutenue par la baisse des taux, l'allongement de la durée des crédits et la spécialisation des certains produits. Toutefois, certains dispositifs de solvabilisation des ménages sont menacés avec la baisse de l'APL, la raréfaction des PTZ et le risque de recul de l'effort de construction des bailleurs sociaux.

Une approche prospective et optimiste est celle de la conception des produits qui répondent à la nécessité de produire du logement abordable notamment en faisant appel à l'inventivité des architectes.

Vincent Grimault aborde la question des villes moyennes particulièrement fragilisées par la crise des centres. Même s'il est difficile de s'accorder sur une définition qui fasse consensus sans s'arrêter au seul critère démographique. Une approche « fonctionnelle » ainsi que le suggère Bernard Haumont, car les villes moyennes que l'on pourrait qualifier de villes secondaires, ont des fonctions et des capacités en termes de dynamiques urbaines. Ces fonctionnalités urbaines peuvent se traduire par des spécialisations ainsi que l'illustrent les villes moyennes autour de Toulouse.

Les villes moyennes, frappées en plein cœur dans leurs centres, ont subi plusieurs crises qui se sont combinées : crise démographique qui vide les centres au profit de la périphérie, désindustrialisation donc crise de l'emploi salarié et paupérisation, crise des services publics entraînant à la fois une atteinte à la qualité de la vie et un déséquilibre des catégories socioprofessionnelles.

Face à ces difficultés cumulées que partagent les villes moyennes, les stratégies de « sortie de crise » sont très diversifiées. Certaines villes moyennes s'en sortent très bien, en s'appuyant sur leurs atouts, notamment la qualité de leur patrimoine et de leur environnement. Leurs élus prennent parfois des initiatives courageuses pour repeupler leur centre et favoriser les commerces. Pour eux, il s'agit de « sortir le monstre » qu'est le tropisme de la périphérie.

Roger Bataille expose la politique des Petites Cités de caractère autour de la valorisation du patrimoine concrétisée dans l'engagement contractuel que constitue une Charte de qualité. Le

patrimoine devient le moteur d'une dynamique économique principalement axée sur le tourisme, une forme de tourisme à grand potentiel de rayonnement, y compris sur le plan international. Les effets induits de cette stratégie sont le réinvestissement du centre, la réhabilitation de l'habitat et le renouveau des commerces.

Les Petites cités de caractère constituent un réseau de grande notoriété, un vivier partagé d'innovations, d'idées et de compétences. Toutes proportions gardées, ce capital d'expérience peut inspirer les villes moyennes en mettant en valeur les atouts qualitatifs que sont les critères qualitatifs de l'aménagement : qualités du cadre de vie, des paysages, de l'environnement, de l'air, de l'alimentation mais aussi qualité des relations sociales.

La troisième table ronde, le 6 novembre 2018, se penche sur la question des nouveaux paradigmes du logement : sociétaux, environnementaux, économiques, culturels. Elle réunit Monique Eleb, psychosociologue, spécialiste de l'habitat, Bernard Blanc, maître d'ouvrage, directeur général d'Aquitanis à la communauté urbaine de Bordeaux et Pierre Tourre, architecte, membre de l'Académie d'architecture. Cette table ronde est animée par Pablo Katz, membre de l'Académie d'architecture.

La question centrale que se pose Monique Eleb est la suivante : comment l'habitat peut-il répondre à l'évolution des pratiques et des modes de vie et en particulier à l'évolution de la structure familiale ou plutôt du groupe domestique pour tenir compte de la diversité croissante des situations ? Il est évident, à cet égard, que les normes malgré leurs fondements « vertueux » (sécurité, confort, prise en compte du handicap) ne suivent pas ces évolutions. Pire, la tendance récente à la diminution de la taille des logements contrarie les adaptations nécessaires à l'évolution des besoins du groupe domestique dans sa configuration (générationnelle et intergénérationnelle, familles recomposées, plusieurs générations en partage de logement...) et dans ses pratiques (activités internalisées). Comme l'avait dit Palladio, il s'agit d'être « ensemble et séparément » ce que facilitent l'existence d'une pièce supplémentaire à usage variable, la disposition de plateaux libres et de cloisons mobiles ou des « murs meubles » de Jean Prouvé, par exemple. La notion de réversibilité de l'espace rejoint l'aspect social du développement durable.

Cette même recherche de l'adaptabilité et de la réversibilité anime Bernard Blanc dans les réalisations dont il a la responsabilité. Il constate le déclin sinon la disparition des politiques publiques du logement et déplore que les mesures récentes prises par le gouvernement à la suite de la loi ÉLAN diminue la marge

de manœuvre des bailleurs sociaux. Ils doivent continuer leur mission de service public avec des ressources amoindries. La ponction faite sur les organismes HLM met à mal leur capacité d'autofinancement ; tel est le cas d'Aquitanis.

Dès lors, il leur faut sortir du modèle hérité et inventer une stratégie de la frugalité dans les différentes dimensions sociétale, économique, environnementale et culturelle. A la suite de Lucien Kroll, pionnier en la matière, des expériences positives se développent avec les habitants appelés non seulement à participer à la conception mais aussi à la réalisation dans des opérations de logement low cost. Ce dont il s'agit, c'est d'instaurer un modèle alternatif et citoyen remplaçant le modèle étatique et industriel en voie de dépérissement.

Pierre Tourre s'inscrit dans son activité d'architecte dans une stratégie climatique à l'échelle urbaine. Il vise à atteindre dans ses bâtiments la plus forte inertie thermique possible, notamment en protégeant les baies vitrées du soleil, en utilisant la ventilation naturelle et en développant la végétalisation des sols. Il utilise les matériaux biosourcés, le bois, la terre, les briques de terre crue et vise à accroître le recyclage des matériaux.

En témoigne le nouveau quartier rive gauche à Montpellier que Pierre Tourre achève avec Alain Bornarel. Ce quartier développe une approche urbaine qui prend en compte l'ensoleillement, les vents dominants, une étude aérodynamique sur les éléments composant le site et à l'intérieur des îlots. Pour réaliser des constructions durables et adaptées aux conditions climatiques futures qui risquent de s'aggraver et ceci à des prix abordables, il faut mettre en œuvre ces principes.

Par ailleurs si on se projette dans l'avenir, il y aura moins de logements neufs et plus de réhabilitations, de réemplois, de restaurations et les bâtiments neufs seront plus conçus à partir d'éléments industrialisés, modulaires, démontables et évolutifs.

En conclusion, on peut constater que la réflexion des acteurs du construire durable a évolué. Après une période bioclimatique qui a approfondi la réflexion sur les concepts urbanistiques et architecturaux, l'innovation porte maintenant plutôt sur les matériaux et les techniques constructives qui pourrait conduire à la frugalité dont parle Bernard Blanc ou comme le disait Pierre Rabhi « la société heureuse », c'est-à-dire à un mode de vie moins axé sur l'utilisation et l'épuisement des ressources.



130 logements sociaux à Mennecey

Jean Guervilly et Françoise Mauffret

Maître d'ouvrage : Immobilière 3F

Photos : Stéphane Chalmeau



Liste des intervenants

Cécile Belard du Plantys

Directrice générale d'Archipel habitat, Office public de l'habitat de Rennes Métropole (28 500 personnes logées, 16 400 logements répartis sur 45 communes).

Diplômée de Sciences Po de Bordeaux et d'un mastère d'urbanisme à l'école nationale des ponts et chaussées, Cécile Belard du Plantys débute sa carrière en tant que chargée d'études et de missions dans des bureaux d'études du secteur de l'habitat de 1993 à 1995.

De 1996 à 1998, elle est chargée de communication à l'Opac du Val de Marne (devenu Valophis).

Elle dirige l'association régionale HLM de Haute Normandie de 1998 à 2005.

Elle arrive dans la région rennaise en 2005 pour occuper le poste de directrice de la clientèle et des territoires dans une ESH (Aiguillon Construction) jusqu'à fin 2007.

Enfin, elle rejoint l'office métropolitain Archipel habitat, en janvier 2008 en qualité de Directrice générale adjointe en charge de la proximité et des territoires puis est nommée Directrice générale en 2012.

François Bertière

Ingénieur de l'école polytechnique et de l'école nationale des ponts et chaussées, architecte DPLG exerce au début de sa carrière, de 1974 à 1985, diverses fonctions dans le service public : direction du bâtiment, des travaux publics et de la conjoncture au ministère de l'équipement, chargé de mission puis conseiller technique au cabinet du ministre de l'éducation, chef du groupe construction et aménagement à la DDE de Haute Corse, directeur du développement urbain à l'établissement public d'aménagement de Cergy-Pontoise.

A partir de 1985, il rejoint le groupe Bouygues en tant que directeur de la Française de Constructions, filiale Bureau de France Construction dont il devient le président-directeur général. De 2001 à 2019, il est président-directeur général de Bouygues Immobilier. Il est administrateur du groupe

Bouygues (2006-2017) et de la société Colas (2009-2019).

François Bertière est administrateur du CSTB, président de la fondation de l'école nationale des ponts et chaussées, membre du conseil d'administration de la Cité de l'architecture et du patrimoine, membre de l'Académie des technologies dont il préside le pôle Habitat/mobilité/ville.

Depuis 2019, François Bertière est consultant indépendant en immobilier et aménagement, FBR Conseil. Il préside FIMINCO REIM.

Cristina Conrad-Eybesfeld

Cristina Conrad-Eybesfeld est architecte DPLG et urbaniste DIUUP. Elle est lauréate du concours PAN 8 sur la sauvegarde du quartier Saint-Leu à Amiens en 1976. De 1978 à 1982, elle dirige le département « Conception et Programmation » au CREPAH-UNION des HLM.

Elle est chargée de mission auprès de Yves Dauge sur les projets de quartiers à la direction de l'urbanisme et des paysages.

Elle réalise de nombreux projets d'urbanisme et de logements (Saint-Leu, Saint-Gratien, Venelles, Dignes-les-Bains, Reims, Thiais, Athis-Mons, Créteil, Argenteuil, Saint-Rémy-les-Chevreuse, ZAC de la cathédrale à Amiens, Montevrain, Amiens...).

Cristina Conrad est architecte conseil de l'Etat de 1991 à nos jours : ANRU, DRAC PACA, DDTM (Ariège, Drôme, Yonne, Bouches-du-Rhône).

Elle est nommée Chevalier de la Légion d'Honneur en 2014.

Elle est membre du Conseil national de l'habitat (CNH).

Elle est experte de la Fondation Jean-Jaurès, fondatrice de l'association « Mouvement des architectes » et vice-présidente (2000-2001) puis Présidente de l'Ordre des architectes d'Île de France. Depuis 2004, elle est conseillère de l'Ordre national des architectes en charge du logement.

Florence Contenay

Florence Contenay est inspectrice générale honoraire de l'équipement. Ancienne élève de l'école nationale d'administration, elle a consacré la majeure partie de sa carrière à l'administration de l'architecture, alternativement au ministère

de la culture et au ministère de l'équipement. Elle a été directrice de l'Institut français d'architecture et, plus tardivement, présidente de l'IFA et, à ce titre, chef de la mission de préfiguration de la Cité de l'architecture et du patrimoine. Elle a reçu la Médaille d'argent de l'Académie d'architecture avant d'en être nommée membre associé. Elle est membre du Comité d'histoire du ministère de la Culture et membre du Conseil scientifique du Comité d'histoire du ministère de la Transition écologique.

Clara Delmond

Clara Delmond est architecte urbaniste diplômée d'Etat. Après une première expérience en tant que praticienne indépendante sur le territoire du Massif Central, elle a fait le choix de poursuivre sa formation au cycle d'urbanisme de l'école urbaine de Sciences Po, Paris.

Elle travaille aujourd'hui au Commissariat général à l'égalité des territoires, administration centrale en charge de la construction et du déploiement des politiques publiques territoriales.

Au sein du programme national Action Cœur de Ville, elle est responsable de l'animation territoriale du programme.

Depuis la rentrée 2019, elle intervient en tant que maître de conférences associé à l'ENSA de Clermont-Ferrand.

Bernard Haumont

Bernard Haumont, sociologue, est professeur honoraire des écoles nationales supérieures d'architecture et chercheur associé au CRH-LAVUE, UMR CNRS 7218.

Il a enseigné en France dans les écoles d'architecture UP1-Villetaine, Nanterre et Val de Seine et aux universités Paris-Diderot et Paris-Nanterre et à l'étranger, en Algérie (EPAU-Alger), en Chine (HUST-Wuhan) et en Italie (Naples).

Il a été, de 1986 à 1991, chef du bureau de la recherche architecturale au ministère de l'Équipement ; de 1991 à 1995, coordinateur scientifique du programme Euro-conception (PUCA, ministère de l'Équipement) ; de 1992 à 1996, chargé de mission du programme interdisciplinaire de recherche Ville du CNRS (PIR Ville) et, de 2001 à 2010, directeur de LOUEST (laboratoire des organisations urbaines : Espaces, Sociétés, temporalités, UMR CNRS 7145).

Bernard Haumont a publié de nombreux articles et ouvrages sur les métiers et les professions de l'architecture et de l'urbanisme, l'habitat et le logement, les sociabilités urbaines et les temporalités de la ville.

Ses recherches actuelles portent sur les processus de patrimonialisation dans leurs relations à l'art contemporain, et sur les modifications des modes de vie dans leurs rapports aux communs. Il continue à coopérer avec des universités chinoises (HUST-Wuhan, Yunnan-Kunming).

Yankel Fijalkow

Yankel Fijalkow est sociologue et urbaniste, professeur des écoles d'architecture, codirecteur du centre de recherche sur l'habitat, équipe du laboratoire LAVUE du CNRS.

Il est l'auteur de plusieurs ouvrages, notamment *Sociologie du logement et Sociologie des villes (La Découverte)* et coauteur d'autres ouvrages comme *Vulnérabilités résidentielles* (éditions de l'Aube).

Depuis plus de vingt ans, il s'intéresse, dans une perspective socio-historique aux politiques du logement, notamment le logement insalubre et le logement social. Un article récent (2018) dans *Housing Studies*, la revue de référence sur le logement dans le monde anglo-saxon sur le thème *Governing comfort : from hygienism to sustainable housing*, pose la question des nouvelles normes de confort entre politiques et besoins des habitants.

Catherine Jacquot

Architecte DPLG, diplômée de l'ENSA de Paris-Belleville et de l'institut d'urbanisme de Créteil, Catherine Jacquot est architecte associée de l'agence CENCI et JACQOT, architectes urbanistes de 1985 à 2017. Cette agence a été créée en 1985 à la suite d'un concours d'urbanisme à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne avec l'AFTRP, aménageur ; depuis 30 ans, elle exerce en Ile de France. La conception et la réalisation de projets d'habitat, d'équipements de proximité et de projets d'urbanisme sont la principale activité de l'agence.

En 2018, Catherine Jacquot devient architecte associée de l'agence NAAJA/architectes urbanistes, Catherine Jacquot et Lisa Bouteldja associées.

Elue en 2004 au Conseil régional de l'Ordre des architectes de l'Ile de France, elle en est la trésorière de 2005 à 2010. Elle est administratrice de la Maison de l'architecture d'Ile de France. En 2010, elle est élue au Conseil national de l'Ordre des architectes et elle est présidente du Conseil national des architectes de 2013 à 2017.

Depuis 2018, Catherine Jacquot est membre de la commission de recrutement des directeurs des ENSA au ministère de la culture.

Depuis 2009, elle est architecte conseil de l'Etat, en poste en DREAM Auvergne-Rhône Alpes depuis 2018.

Elle a publié de nombreuses tribunes et articles dans le Monde, Télérama, Les Echos, Le Monde, AMC, Le Visiteur...

Elle a participé à des ouvrages collectifs et à des expositions : « La Création : définition et défis contemporains », éditions de L'Harmattan, ouvrage collectif (novembre 2007), « Apprivoiser

la densité » (mai 2008), ouvrage réalisé au Conseil régional Ile de France. Elle a été commissaire de l'exposition, avec catalogue, sur le logement social de 1945 à nos jours « VU de l'intérieur » à la Maison de l'architecture Ile de France sous la direction de Monique Eleb, sociologue, enseignante à l'ENSA Paris-Malaquais en 2008.

L'Académie d'architecture a souhaité son entrée parmi les membres titulaires.

Pascale Joffroy

Pascale Joffroy, membre associé de l'Académie d'architecture, est architecte et enseignante à l'école d'architecture de la ville et des territoires Paris-Est. Elle a consacré une partie de sa vie au journalisme dans la presse spécialisée, notamment AMC et D'A. Elle s'est intéressée particulièrement au logement et a écrit un livre sur la réhabilitation aux éditions du Moniteur. Elle a cofondé l'association Système B, comme bidonville, qui travaille à l'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles en France. Elle a créé un cours de master à ce sujet et fait travailler les étudiants sur le terrain. Elle mène des recherches et écrit des articles pour la défense du droit d'exister des bidonvilles en France, en rupture avec les pensées dominantes qui le jugent inacceptable et indigne.

Anne-Laure Jourdheuil

Anne-Laure Jourdheuil est architecte DESA. Après une activité professionnelle en tant que salariée, elle suit la formation de préparation à la recherche à l'ENSA de Paris-Belleville intitulée DPEA architecture : histoire, théorie et projet. Elle rejoint le CRH en tant que doctorante sous la direction de Véronique Biau et de Yankel Fijalkow. En juillet 2019, elle soutient sa thèse de doctorat sur le sujet suivant : Une architecture de promoteur pour le logement social = la vente en état futur pour les HLM, la VFA HLM.

Elle est l'auteur de nombreuses publications et communications. Elle encadre des travaux d'étudiants de master dans les ENSA de Paris-La Villette et Paris-Val de Seine.

Pablo Katz

Pablo Katz est architecte DPLG, fondateur-gérant de Pablo Katz architecture, architecte conseil de l'Etat, membre de l'Académie d'architecture, conseiller de l'Ordre des architectes de Ile de France (CROAIF), ancien président (2008-2012) de la Société française des architectes (SFA), *Honorary Fellow* du *Korean Institute of architects* (KIA), membre du conseil académique de l'Universidad Argentina de la Empresa (UADE) à Buenos Aires (depuis 2014), membre du comité international de la biennale d'architecture de Buenos Aires (ARG).

Œuvres et travaux : réalisation de plus de deux milliers de logements, de groupes scolaires, plusieurs équipements de petite enfance, la restructuration d'un édifice du XVème siècle (Grenier d'abondance) pour l'Opéra du Rhin (2003), le centre de congrès de Périgueux (2006), le Centre départemental de la communication de la Dordogne (comprenant les locaux de France 3 Dordogne et de France Bleu Périgord (2006), le siège de l'office départemental de HLM de la Seine-Saint-Denis (OPH'93), la reconversion de l'ancien conservatoire du XIIIème arrondissement de Paris en programme mixte (lauréat du concours Réinventer Paris-Appel à projets urbains innovants-en chantier), divers projets d'urbanisme en France et à l'étranger ; participation à de nombreuses expositions et à des colloques internationaux.

Bertrand Mathieu

Ingénieur de l'école polytechnique et architecte, Bertrand Mathieu est associé fondateur (1981) de l'atelier d'Architecture ARVAL à Crépy-en-Valois dans l'Oise (Hautes de France), ARVAL pratique, pour les territoires ruraux et urbains de l'Ile de France et des Hauts de France qui sollicitent l'agence, l'aménagement urbain et paysager ainsi que l'urbanisme. ARVAL est en effet constitué d'une vingtaine de personnes de formations et d'origines diverses-architectes, paysagistes et urbanistes y travaillent ensemble.

De 1984 à 1988, Bertrand Mathieu est élu membre puis président du Conseil régional de l'Ordre des architectes de Picardie. De 1988 à 1996, il est secrétaire général puis vice-président du Conseil national de l'Ordre des architectes.

Depuis 1991, il est architecte conseil de l'Etat, affecté successivement à la DDE 91, à la DAPA, à la DDE 86 puis à la DDT 31 et aujourd'hui auprès de la directrice de l'architecture.

Nommé professeur associé des écoles d'architecture en 1996, il y pratique l'enseignement du projet et assure les cours d'initiation à la construction à l'ENSA Normandie puis à Val de Seine jusqu'en 2009.

Il est élu membre de l'Académie d'architecture en 2012.

Armand Nouvet

L'atelier Armand Nouvet architecture a été créé en 2011 à Paris. Cet atelier se veut généraliste et développe principalement des programmes publics d'habitat et d'équipements de diverses natures, issus de concours d'architecture.

Armand Nouvet est architecte, titulaire d'un DEA d'histoire de l'architecture contemporaine.

Ses travaux ont été distingués en plusieurs occasions :

- Prix d'Architectures 2019 pour la réalisation d'un immeuble d'habitat social à Paris, 18ème,

- Mention du Prix de l'Equerre d'argent 2013 pour la réalisation d'un ensemble d'habitat social expérimental à Paris 20ème,
- Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007,
- Mention du Prix de la première œuvre pour la réalisation d'un ensemble d'habitat social dans le secteur des murs à pêches à Montreuil,
- Lauréat du concours European III pour la réalisation et la requalification d'un îlot d'habitats à Saintes.

Pierre Paulot

Pierre Paulot est le directeur de la maîtrise d'ouvrage au sein du Groupe immobilier 3F(ESH de 250 000 logements) et membre du comité exécutif et du comité de direction. Il a rejoint la société en 2006. Il pilote le développement immobilier et la construction de logements en Ile de France (entre 4000 et 4500 logements par an) et conduit la politique architecturale et environnementale de la construction neuve.

Pierre Paulot est diplômé de l'Ecole spéciale d'architecture de Paris. Avant 3F, il a assumé de nombreuses responsabilités dans le secteur de l'habitat et de l'aménagement urbain : après avoir été collaborateur au sein d'agences d'architecture de 1978 à 1984, il est architecte associé de l'agence « Artefact Architectures » et assure parallèlement des missions d'architecte conseil au CAUE du Jura jusqu'en 1990. En 1991, il rejoint la société d'économie mixte d'aménagement de l'est de Paris (SEMAEST) dans laquelle il occupera en 1996 le poste de directeur technique. En 2001, il est nommé Chef du département Urbanisme, Foncier et Environnement du Port autonome de Paris. De 2002 à 2006, Pierre Paulot était sous-directeur de l'aménagement de la Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP).

Roland Peylet

Conseiller d'Etat honoraire, membre associé de l'Académie d'architecture.

Roland Peylet est polytechnicien et ingénieur des ponts et chaussées.

Il a accompli la première partie de sa carrière au sein des ministères de l'Equipement et de l'Education nationale dans les domaines de l'urbanisme, du logement et des constructions publiques ;

Après avoir été conseiller du Premier ministre pour l'équipement, le logement, l'urbanisme, les transports et la ville de 1997 à 1999, il est entré au Conseil d'Etat où il a été en dernier lieu vice-président de la section des travaux publics. Il préside la Mission interministérielle pour la qualité des

constructions publiques.

Isabelle Regnier

Isabelle Regnier est journaliste au Monde. En charge de la rubrique architecture du journal, elle publie régulièrement des critiques, analyses, portraits, reportages, enquêtes sur le secteur, qui lui ont valu de recevoir la médaille des publications de l'Académie d'architecture en 2019.

Avant d'écrire sur l'architecture, elle a longtemps écrit sur le cinéma, d'abord pour la revue Les Cahiers du cinéma, puis au Monde de 2002 à 2018. Elle a, par ailleurs, réalisé deux documentaires : la Rue est à eux (2010) et Pièce Montée (2012).

Yves-Laurent Sapoval

Yves-Laurent Sapoval est architecte et urbaniste Général de l'Etat. Après avoir travaillé comme architecte libéral pendant dix ans, il a occupé plusieurs postes dans les domaines de l'habitat, du logement et de la politique de la ville. Il fut conseiller puis directeur adjoint du cabinet des ministres en charge du logement et du développement urbain. Il a été nommé en 2006 « Délégué interministériel à la ville », responsable national de la politique nationale de la ville. Depuis 2009, il a été successivement chargé du développement urbain durable au sein du projet Union pour la Méditerranée et a travaillé sur les grands projets urbains de la région Ile de France.

Actuellement conseiller du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, il a notamment été en charge de la mise en place de « l'Alliance mondiale pour les bâtiments et les constructions » lors de la COP 21, de la préparation de la conférence Habitat III et des Forums urbains Mondiaux.

François Taconet

François Taconet est ingénieur civil des ponts et chaussées. Il consacre son diplôme de fin d'études à l'expérience de démocratie locale à Louviers. Il travaille dans des bureaux d'études et participe au premier concours de maisons solaires à Nancy. Il fonde la Sari ERB, petit bureau d'ingénierie en réhabilitation qui conduit en particulier la réhabilitation d'un ensemble de 900 logements à Saint-Pol-sur-Mer près de Dunkerque.

Parallèlement, il participe à la naissance d'outils d'économie alternative et solidaire ALDEA/CIGALES/GARRIGUE et de manière plus sporadique à la naissance de France Active et de l'Association pour le droit à l'initiative économique.

En 1993, François Taconet participe à la fondation de l'association Pour Loger qui relogé les habitants de plusieurs squats parisiens connus entre 1995 et 2000 (rue du Dragon, boulevard Malesherbes, rue d'Avron). Sur l'interpellation de Marie-

Noëlle Lienemann, il fonde en 2004 la Scic Construire Solidaire.

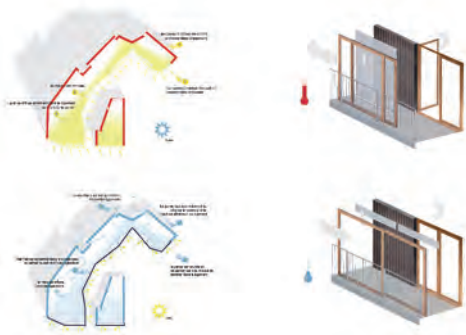
Marc Verdier

Marc Verdier est architecte urbaniste, maître de conférences à l'ENSA de Nancy, chercheur au LHAC (laboratoire de l'histoire de l'architecture contemporaine), directeur du CAUE de Meurthe et Moselle.

Marc Verdier enseigne l'urbanisme à l'école d'architecture de Nancy. A ce titre, il a mis en place et anime des ateliers « hors les murs », en milieu rural en partenariat avec le réseau des Parcs naturels régionaux. Ces ateliers sont l'occasion de mettre en œuvre des expérimentations *in situ* qui alimentent la recherche sur les modes d'habitat et de développement en « invention » (devise des PNR : une autre vie s'invente ici) en milieu rural. Ces territoires sont, de fait, favorables à la recherche de nouveaux équilibres entre ressources, patrimoines, savoir-faire, production, économie...dans un monde en transition.

Marc Verdier est membre du CORP (Conseil d'orientation de recherche et de prospective) de la Fédération des PNR de France. Le CAUE de la Meurthe et Moselle, dont Marc Verdier est également directeur, s'est engagé dans une stratégie 2020-2030, dont l'objectif est de faire le lien entre l'action au quotidien d'appui et de conseil aux projets d'urbanisme et d'architecture et la conviction que le CAUE devrait être un outil d'accélération d'adaptation des territoires aux aléas climatiques en action.

Marc Verdier est également membre fondateur des PAP (Paysages de l'après pétrole), association qui se mobilise pour accompagner la transition des territoires à partir des valeurs et des projets de paysage.



20 logements sociaux à dispositif bioclimatique à Paris

Armand Nouvet architecture et urbanisme

Maître d'ouvrage : SIEMP

Photos : Clément Guillaume



Glossaire

A

- ABAH** Association Bourbonnaise pour l'Accompagnement des personnes handicapées
- ABF** Architecte des Bâtiments de France
- AFTRP** Agence française technique de la région parisienne (devenue Grand Paris)
- AMO** Architecture et Maîtrise d'ouvrage
- ANCT** Agence nationale de la cohésion des territoires
- ANRU** Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- APL** Aide Personnalisée au Logement

B

- BIM** Building Information Modeling = modélisation des Informations du bâtiment
- BTP** Bâtiments et Travaux Publics

C

- CAUE** Conseil d'architecture, d'urbanisme et environnement
- CDC** Caisse des Dépôts et Consignations
- CDD** Contrat à durée déterminée
- CGEDD** Conseil Général de l'environnement et du développement durable
- CGET** Commissariat général à l'égalité des territoires
- CNHCRH-LAVUE** Centre de Recherche sur l'Habitat UMR
- CREPAH** Centre de réalisation et d'étude pour la planification, l'aménagement et l'habitat
- CROAIF** Conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile de France
- CSG** Contributions sociale généralisée
- CSTB** Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

D

- DALO** Droit au logement opposable
- DDTM** Direction départementale des territoires et de la mer
- DGALN** Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
- DPU** Droit de préemption urbaine
- DRAC** Direction Régionale des Affaires Culturelles

E

- EHPAD** Etablissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes
- ENL** Enquête Nationale sur le logement
- ENSA** Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
- EPCI** Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPF** Etablissement Public Foncier d'état
- ESH** Entreprise sociale pour l'Habitat

F

- FAP** Fondation Abbé Pierre

G

- GIPI** Groupement d'innovation pour l'Industrie

I

- IAU IdF** Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France
- IFI** Impôt sur la fortune immobilière
- INSEE** Institut national de la statistique et des études économiques²
- IPSOS** Institut de sondage français
- ISF** Impôt Sur la Fortune

L

- Loi ALUR** Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové 2014
- Loi ELAN** Pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique 2018
- Loi ESSOC** Pour un état au service d'une société de confiance 2018
- Loi LCAP** Loi relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine 2018
- Loi MAPTAM :**
Loi de Modernisation de l'action publique territoriale et affirmation des métropoles
- Loi MOP** Loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique 1985
- Loi SRU** Solidarité et Renouvellement Urbain, 2000
- Loi TEPA** Travail Emploi Pouvoir Achat 2007

M

- MAF** Mutuelle des Architectes Français
MIQCP Mission pour la Qualité des Constructions Publiques
MOD trad. De l'anglais. Jeune homme élégant

O

- OFS** Organisme foncier solidaire
OIN Opération d'Intérêt National
OPH Office Public de l'Habitat
ORCOD-IN Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées -d'Intérêt Général
ORT Opération de revalorisation de territoire

P

- PIB** Produit Intérieur Brut
PLA Prêt locatif aidé
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration
PLH Prêt locatif à usage social
PLS Prêt locatif à social
PLI Prêt locatif à intermédiaire
PLUS Prêt locatif à usage social
PMR Personne à mobilité réduite
PNR Parc Naturel Régional
PTZ Prêt à taux Zéro
PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture

R

- R&D** Recherche et Développement

S

- SCIC** Société coopérative d'intérêt collectif
SCoT Schéma de cohérence territoriale
SDES Service de la donnée et des études statistiques
SEM Société d'Economie Mixte
SFA Société Française des Architectes
SIEMP Bailleur social de la Ville de Paris
SNI Société Nationale Immobilière devenue **UDAP** Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

U

- USH** Union sociale pour l'Habitat

V

- VEFA** Vente en l'état futur d'achèvement
VMC Ventilation mécanique contrôlée

Remerciements

Le Président Bertrand Lemoine remercie chaleureusement tous ceux qui ont contribué au Séminaire du 23 novembre 2019.

En particulier Martin Robain, alors Président de l'Académie, qui par son engagement et son soutien a permis sa tenue ainsi que celle des trois tables rondes qui l'ont précédé en 2018.

Que soient également remerciés,
les membres du Comité de Pilotage mis en place au sein de l'Académie :

Florence Contenay et Paul Quinrand qui l'ont animé
et,
Sylvie Clavel,
Françoise Ged,
Pascale Joffroy,
Pablo Katz,
Jean-Pierre Péneau,
Roland Peylet.

les intervenants, remarquables, qui ont mis leurs savoirs, leurs expériences et leur intelligence au service de l'Académie pour conduire ensemble cette réflexion :

Cécile Bernard du Plantys,
François Bertière,
Cristina Conrad-Eysberfeld,
Clara Delmond,
Jankel Fijalkow,
Bernard Haumont,
Catherine Jacquot,
Pascale Joffroy,
Anne-Laure Jourdheuil,
Pablo Katz,
Bertrand Mathieu,
Armand Nouvet,
Pierre Paulot,
Roland Peylet,
Isabelle Régnier,
Yves-Laurent Sapoval,
François Taconet,
Marc Verdier.

ainsi que les architectes et leurs photographes qui ont bien voulu prêter des photographies de leurs réalisations de logements, pour le diaporama présenté au Séminaire et pour l'illustration de ses Actes.

Sans oublier Elodie Truc et Christophe Pain pour leur accompagnement efficace et compétent et sans qui rien n'aurait pu avoir lieu.





Académie d'Architecture
Hôtel de Chaulnes
9 place des Vosges
75004 Paris
www.academie-architecture.fr