

Le logement dans tous ses états

Sommaire

Prologue 5

Un vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité 6

Avec **Fabien GANTOIS**, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; **Brigitte METRA**, architecte, conseillère ordinale et co-référente du « Laboratoire des marchés privés » ; **Jean-Pierre LÉVÊQUE**, architecte, conseiller ordinal et co-référent du « Laboratoire des marchés privés » ; **Jakub JAKUBIK**, architecte, conseiller ordinal ; **Sophie THOLLOT**, architecte, directrice du CAUE des Hauts-de-Seine et co-responsable de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement des CAUE d'Île-de-France ; **Catherine SABBAAH**, déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement ; **Laurent GIROMETTI**, directeur général de EpaMarne - EpaFrance, **Stéphan de FAY**, directeur général de Grand Paris Aménagement ; **Pierre MIQUEL**, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat de Houilles (78), **Michel GUTHMANN**, architecte-urbaniste ; **David ERNEST**, maire-adjoint en charge de l'urbanisme, du patrimoine communal et des mobilités de Chaville (92) et **Manuel MOUSSU**, directeur de l'aménagement de Nanterre (92).

Un « vadémécum », comment et pour quoi ?	6
Qualité, dialogue : les enjeux du vadémécum	9
La contribution du Conseil régional de l'Ordre	12
Les chartes de Chaville, Houilles et Nanterre	14

Ensemble, comment faire mieux auprès des particuliers ? 22

Avec **Fabien GANTOIS**, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; **Odile VEILLON**, architecte, conseillère ordinale en charge de la « Commande du particulier » ; **Catherine SABBAAH**, déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement, modératrice ; **Grégoire DUTERTRE**, directrice du CAUE de Seine-et-Marne, représentant l'Union régionale des CAUE ; **Jessica BROUARD-MASSON**, directrice de l'expertise et des politiques publiques à l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) ; **Louis du MERLE**, directeur juridique de l'Agence nationale de l'information sur le Logement (ANIL) ; **Jean-Yves MANO**, président de l'association « Consommation, logement et cadre de vie » (CLCV) ; **Caroline LECOURTOIS**, directrice de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette ; **Stéphanie BERTINA-MINEL**, présidente de l'association « Architectes et particuliers » ; **Zaina KHOURI**, trésorière de l'association « Architectes de la rénovation ».

Une commande spécifique	26
Le public, ses attentes, son information : organismes et associations	28
Former puis exercer la commande du particulier	34
L'intervention de l'architecte, la relation client, les contrats	39

Logement social : comment sortir de l'urgence ? 41

Frédéric QUEVILLON, architecte, secrétaire du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France et président de la « Commission des marchés publics » ; **Jean-Pierre LÉVÊQUE**, architecte, conseiller ordinal et co-référent du « Laboratoire des marchés privés » ; **Manuel SAVOY**, architecte, conseiller ordinal ; **Hélène SCHWOERER**, directrice générale adjointe de Paris-Habitat ; **Patrice LECLERC**, maire de Gennevilliers (92) ; **Matthias NAVARRO**, cofondateur et président de REDMAN ; **Cendrine CHAUMONT**, adjointe au maire d'Evry-Courcouronnes (91) chargée du logement, de l'habitat et des propriétés ; **Christian CHEVÉ**, président de la Coop Foncière ; **Stéphane DAUPHIN**, directeur général de SEQENS ; **Laurent VINOLAS**, directeur du montage des opérations complexes chez QUARTUS ; **Catherine SABBAH**, Déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement.

L'acceptabilité des logements sociaux	41
La qualité des logements	46
Le foncier : un enjeu	50

Les Franciliens et le Logement : Regards et attentes 62

Fabien GANTOIS, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; **Wendy BOUCHARD**, journaliste et modératrice ; **Guillaume CALINE**, directeur « Enjeux publics et opinions », KANTAR PUBLIC ; **Henry BUZY-CAZAUX**, expert en immobilier ; **Xavier LIEVRE**, notaire, représentant la Chambre des notaires de Paris ; **Jean-Pascal BEZY**, mission interministérielle de la qualité des constructions publiques ; **Patrice LECLERC**, maire de Gennevilliers (92) ; **Adrien DELACROIX**, maire-adjoint de Saint-Denis (93) délégué à l'urbanisme et l'aménagement durable ; **Julien MERCIER**, vice-président du CINOVA ; **Isabelle ROUGIER**, directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement ; **Catherine SABBAH**, Déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement ; **Christelle AVENIER**, architecte.

Les résultats de l'enquête « Les Franciliens et le Logement : Regards et attentes »	63
Visions croisées	65
Des résultats en débat	68

Prologue



L'intérêt public au cœur

Le logement est au cœur des enjeux sociaux et économiques. À la fois objet, projet, marqueur et baromètre. Particulièrement en Île-de-France.

Fournir un logement décent aux habitants demeure l'un des enjeux des politiques publiques en France, celui de la mobilisation du secteur de l'architecture, de la construction et de l'immobilier.

Toujours, le Logement est né de la collaboration fructueuse entre les secteurs public et privé, de l'alliance de métiers, de savoir-faire divers et complémentaires.

Intégration, types et formes d'habitats, spécificités et évolutions : à toutes les échelles, l'architecture a toujours été questionnée ; à toutes les échelles, l'architecture a toujours proposé.

Par leurs missions comme pour la pluralité de leurs expertises, les architectes sont au cœur de l'acte de construire.

À l'heure où les crises sociales, environnementales, économiques se télescopent. À l'heure des pénuries, énergétiques, de matériaux, de ressources, où des impératifs nouveaux nous obligent tous. À l'heure où nos concitoyens rencontrent des difficultés grandissantes à se loger. À l'heure où la construction se mue en reconstruction ou réhabilitation : l'institution qui représente la profession d'architecte se doit de susciter le débat, de porter une parole.

C'est le sens des du cycle Logement que nous avons organisé en 2022 et 2023, dont vous retrouverez ici la teneur. Nous avons voulu ces échanges ouverts et libres, dans leurs angles comme dans la pluralité des interventions. Merci à nos partenaires et aux participants d'en avoir accepté le principe, pour leurs riches et précieuses contributions.

Depuis toujours, un seul objectif guide l'architecture et la profession avec le sens de l'intérêt général : garantir à tous, tout au long de sa vie, un habitat digne, adapté, confortable et durable.

Que ces échanges soient porteurs de solutions et de partenariats en faveur de logements de qualité, dans le sens d'un intérêt public partagé.

Bonne lecture !

Le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Un vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité

Jean-Pierre LÉVÊQUE, architecte, conseiller ordinal et co-référent du « Laboratoire des marchés privés »

Cette première soirée est consacrée au vadémécum en faveur du logement collectif de qualité, écrit par le Conseil régional de l'Ordre des architectes et l'Union régionale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). L'enjeu est de développer les conditions nécessaires à la qualité des logements que nous construisons. La récente crise sanitaire a mis en lumière la piètre qualité des logements conçus ces dernières années : perte de surface, perte d'espaces extérieurs, perte de hauteur... À cela, le vadémécum tente d'apporter une réponse pour garantir un minimum de confort, en mettant au cœur du dispositif la qualité pour les usagers.

Un « vadémécum », comment et pour quoi ?

Fabien GANTOIS, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Pourquoi ce vadémécum ? Parce que nombre de rapports, d'architectes, d'élus et de spécialistes de l'habitat s'indignent sur la question de la qualité du logement. On s'indigne également de l'extrême dégradation de l'écosystème de la production du logement. Tout ceci nous pousse à nous interroger sur le principal objectif à venir : faire aimer la densité.

L'avenir de la Ville ne peut être envisagé sans une qualité totalement affirmée du logement collectif. Les acteurs publics en responsabilité doivent s'engager, faire des propositions, remettre du sens dans la production de logements et dans la fabrication de l'Habitat pour des lieux de vie de qualité, pour l'ensemble des habitants.

Ce vadémécum est le fruit d'un travail de rédaction partagé entre l'Union régionale des CAUE et le CROAIF, car nos deux institutions partagent le même constat. La parution du « rapport GIROMETTI-LECLERCQ » peu de temps après le « rapport LEMAS » nous a amenée à nous questionner. Quelle finalité pour cette accumulation de rapports ? Quels effets concrets ?

Nos deux institutions ont souhaité un document de dialogue, au sujet de la qualité architecturale, permettant de territorialiser notre approche en ciblant particulièrement les maires, signataires des permis de construire, et les présidents d'établissements publics territoriaux.

Sophie THOLLOT, architecte, directrice du CAUE des Hauts-de-Seine

Ce vadémécum est un document fédérateur pour l'ensemble des acteurs du projet. Les CAUE d'Île-de-France, que je représente aujourd'hui, ont déjà eu l'occasion d'interroger la production des chartes dites « promoteurs », leur légitimité et leur légalité.

Le vadémécum est nourri de nos expériences respectives et du travail collaboratif mené avec le CROAIF. Pensé comme un socle commun, il propose un processus vertueux pour penser le logement collectif privé, en faveur d'une qualité architecturale attendue par les habitants.

Il s'énonce en quatre parties :

- **Des études en amont** : Définition d'un gabarit et des volumes respectueux des seuils fixés par le Plan local d'urbanisme. Le principe serait de prendre en compte des valeurs relatives à l'insertion paysagère et contextuelle, géographique, mais aussi liées à un ancrage environnemental et bien sûr patrimonial.

- **Un cadre de vie vertueux** : Partage des attendus, des exigences sur les usages et pratiques communes, et essayer de les traduire spatialement. Ce chapitre permet de porter les fondamentaux relatifs aux qualités du bâti et à la qualité de vie, dans lesquels la question environnementale doit s'inscrire jusqu'à l'intérieur du logement.

- **Un logement, des mesures** : Évocation des surfaces et des volumes minimums attendus dans le logement sur le fond d'un constat, celui d'une perte de surface grandissante qui est devenue aujourd'hui inacceptable.

- **Une production architecturale discutée, concertée à toutes les phases du projet** : Questionnement des élus sur la façon d'organiser cette commande pour replacer le projet collectif dans des instances de discussion, autour d'un débat et de consultations. Il est également question du contrat, qui lie l'architecte au promoteur, qui en définit ses missions.

Le souhait d'élaborer le projet de façon partenariale est l'une des attentes fréquemment exprimée par les élus. Des élus qui demandent la prise en compte des orientations communales existantes dans la production de logements, notamment privés. C'est l'idée de l'identité paysagère et patrimoniale déjà évoquée. Cette singularité doit caractériser le projet : il s'agit de considérer ce qui est perçu comme une contrainte comme un vrai marqueur du projet.

Le « rapport GIROMETTI-LECLERCQ », en particulier ses indications en matière de surfaces des logements, a été très bien accueilli par les maires. Sans attendre des chartes, certaines communes l'appliquent déjà.

Ce que l'on constate aussi dans cet esprit, c'est que maires, élus, services, ont un réel besoin de partager une culture commune, un référentiel commun sur ce qui fait qualité dans le logement collectif. Il est important de partager la diversité de la production architecturale aujourd'hui, sans quoi apparaît une uniformité, une banalisation de l'architecture ou du choix de l'architecte.

Vouloir donc encadrer au-delà du PLU pourrait passer pour une nouvelle contrainte. Or, pour une ville, élaborer une charte n'est pas une contrainte, mais au contraire un moment exceptionnel. C'est une expérience, un moment fort et participatif avec les élus et les services. La mise en place d'ateliers auprès des habitants est également un moment de démocratie locale.

Ces chartes sont par ailleurs une opportunité d'interroger la règle urbaine à l'aune de la révision d'un PLU ou d'un PLU intercommunal. La réglementation urbaine peut produire de la qualité architecturale, jusqu'à l'intérieur du logement. Ce qui replace, plus que jamais il me semble, l'architecte au cœur de cette combinatoire, entre la règle urbaine, la charte et la qualité architecturale.

Qualité, dialogue : les enjeux du vadémécum

Un outil de dialogue pour limiter les normes

Jean-Pierre LÉVÊQUE

L'architecte ne sera donc plus là que pour faire surgir de la surface de plancher d'un PLU. Laurent GIROMETTI et Stéphan de FAY, en tant qu'aménageurs, vous êtes favorables à l'introduction de chartes promoteurs. Pourquoi ces chartes, plutôt qu'une révision du code de la construction et de l'habitation qui préconise des normes, pour certaines un peu obsolètes ?

Stéphan de FAY, directeur général de Grand Paris Aménagement

Aujourd'hui, nous faisons face à une inflation de normes qui appauvrit et peut conduire à une standardisation plus qu'à une intelligence du projet. La mise en place de chartes permet en effet des moments d'interrogation plus que de standardisation, c'est l'un des éléments clés promus par le vadémécum.

L'enjeu, c'est l'équilibre entre des éléments forts qui vont influencer la qualité de vie, l'appropriation, le vivre ensemble. Nous autres, aménageurs, sommes en train de bâtir un socle d'engagements et d'exigences sur l'ensemble de nos projets, qui mêlent à la fois des exigences incontournables et des exigences contextualisées. Pour n'en citer qu'une : le nombre de logements sur un palier, qui pose la question du vivre ensemble. La règle doit être très forte et, en même temps, il faut introduire de l'exception, lorsqu'il y a une intelligence de projet.

C'est toute la difficulté de l'exercice du PLU, qui aspire à dessiner la ville dont on rêverait, et qui finalement risque de ne plus laisser ces espaces à la création et à l'intelligence. L'équilibre entre norme et liberté doit être trouvé : un cadre doit permettre la création sans être trop rigide et tout appauvrir.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Concernant ce particularisme territorial qui apporte des adaptations de critères à chaque territoire, n'y a pas malgré tout certains principes, certaines qualités, et une qualité générale des logements à encourager ?

Laurent GIROMETTI, directeur général de EpaMarne - EpaFrance

Le Code de la construction et de l'habitat est déjà assez lourd. Qui dit lois, décrets, implique dérogation, adaptation... L'important est à la fois de donner un socle, et d'insister sur le fait que ce qui est posé est un outil de dialogue plus qu'une norme. Le vadémécum est à ce titre un outil de dialogue.

Renforcer la qualité du bâti

Laurent GIROMETTI

Un autre point d'attente très fort, sur lequel maires et aménageurs sont interpellés, est la qualité d'une mise en œuvre, la qualité de la réalisation. Le vrai travail à faire renvoie à la relation client. La façon dont le promoteur traite son client évite des contentieux, du temps passé et des coûts à refaire.

Stéphane de FAY

Grand Paris Aménagement va désormais imposer la systématisation de la mission complète dans le contrat d'architecte. Néanmoins, il faut pour ce faire que les écoles d'architecture se réforment au plus vite car la formation initiale n'est pas, me semble-t-il, à la hauteur sur ce sujet. Nous sommes en train de perdre un savoir-faire qui est vraiment intrinsèque à l'architecture française. Si la gestion d'un chantier n'est pas maîtrisée, la mission complète peut virer à la catastrophe et même aller à l'encontre de la qualité.

Néanmoins, l'une des contreparties à cette obligation de la mission complète est l'octroi d'une vraie et pleine liberté au promoteur, à l'opérateur immobilier, pour présélectionner les acteurs avec qui il est finalement prêt à prendre le risque de la mission complète. Car aujourd'hui, opter pour la mission complète est effectivement, et malheureusement, prendre un risque.

Pour autant, au-delà de l'architecte, il y a aussi un autre acteur qui intervient hélas trop tard : l'entreprise qui va construire. Trop souvent, elle est sélectionnée sur des motifs de prix et non pas en raison de l'intelligence qu'elle va pouvoir apporter dans la mise au point du projet au vu de son expérience.

Catherine SABBAH, déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement

Tout le monde veut sincèrement faire un bon logement. Puis les contraintes s'accumulent. Chacun a les siennes. Le projet est peu à peu déséquilibré, généralement au profit des uns, toujours les mêmes et aux dépens des autres, toujours les mêmes, et aux dépens, finalement, de celui ou de celle qui va habiter.

Au fond, c'est cette recherche de rentabilité de la part des entreprises et des promoteurs qui en est la cause. Bien qu'elle soit compréhensible, elle se fait au détriment de leur travail, celui de produire des bons logements. On en arrive ainsi à une fabrication de logements de plus en plus chers et de moins en moins biens. La standardisation se développe, car ces entreprises aux frais structurels très lourds vont chercher à les absorber en construisant les mêmes choses à Dunkerque, Marseille ou Strasbourg. En Île-de-France, c'est encore plus facile car il n'y a même pas de différences climatiques ou de différences culturelles marquées.

De la même manière, les politiques publiques peuvent être mises en cause, ou en tout cas questionnées, car elles relèvent d'une politique de l'offre. En France, on réfléchit généralement en exprimant le besoin de tant de logements. Toute la politique du logement découle de ce curseur. Pour atteindre le nombre de 70 000 logements dans notre région, il est plus facile de construire de petits logements.

Enfin, il y a la question de la vente en l'état de futur achèvement, la VEFA, et de la défiscalisation. La défiscalisation est un système de production de logements par lequel est écoulée environ près de la moitié de la production neuve. Or, les personnes réalisant ces investissements ne vont pas habiter dans ces logements. Leur centre d'intérêt n'est pas tant la qualité que la rentabilité du produit financier.

In fine, le plus grand architecte est le ministère de l'Economie et des Finances : ce sont les conditions économiques d'organisation de la production qui impactent directement la qualité.

À ce titre, de nombreuses bonnes pratiques peuvent être mises en avant. Élus, promoteurs, bailleurs, architectes, et aménageurs se montrent plein de bonne volonté.

Mais pour rendre celles-ci efficaces, il faudrait considérablement renforcer l'évaluation. Et l'effectuer au fur et à mesure que la production se fait.

En plus des préconisations, les chartes peuvent comporter des éléments de conseil, de négociation, de contrainte et, si cela ne suffit pas, de contrôle et de coercition. Compter sur la vertu de tous les acteurs, même s'ils sont de bonne volonté, ne fonctionnera pas.

La politique du logement devrait être la mère de toutes les politiques publiques, et à ce titre devrait redevenir une politique « politique ».

La contribution du Conseil régional de l'Ordre

Jakub JAKUBIK, architecte, conseiller ordinal et membre du « Laboratoire des marchés privés »

L'apport du CROAIF réside précisément dans la complémentaire au travail mené sur le terrain par les CAUE. Cette complémentarité fait la cohérence du vadémécum.

Ce travail est le fruit d'un constat partagé de la dégradation de la qualité de production des logements. Sur le terrain, les CAUE mesurent trop souvent les difficultés, avec le sentiment d'un manque de dialogue entre les différents acteurs de l'acte de bâtir.

Aujourd'hui, nous considérons que le processus global est incohérent et inadapté à une production de qualité. Notre contribution est d'abord un rappel du processus d'une opération, dès le montage initial. Cela replace au centre le débat architectural et, par là même, repositionne l'architecture et l'architecte de manière plus équilibrée, plus adéquate, au service du bien collectif. Ce point de départ est essentiel pour garantir au projet, un développement cohérent, économe, durable et adapté aux besoins de la Ville et de ses habitants.

Parallèlement, pour répondre au besoin, aux demandes de plus en plus nombreuses de villes d'élaborer des chartes, le CROAIF associe et conjugue ses compétences avec celles des CAUE. Ces différentes propositions et apports permettent de se saisir de la production architecturale de la ville dans la ville.

La production architecturale de la ville se décline à toutes les étapes d'un projet, et notamment à travers trois moments clés :

- **La faisabilité pré-opérationnelle** : les CAUE et le CROAIF proposent d'accompagner les communes dans l'organisation d'études capacitaires prenant en compte l'ensemble des paramètres nécessaires à la construction de la ville. Ces études rémunérées auraient pour but d'établir une base de discussion pour établir une faisabilité amont qui serait désirée par les villes, et réalisée de manière concertée avec celles-ci. Ce processus permettrait de gagner un temps précieux au moment des dépôts de permis de construire et de leur instruction.

- **La consultation architecturale** : permettrait d'apprécier les réponses architecturales, urbaines et paysagères, en adéquation avec la ville. Les CAUE et le CROAIF se mettraient à disposition des collectivités, pourraient les organiser et participer aux jurys de ces différentes consultations.

Un débat architectural émergera ainsi pour faire le choix du projet le plus en adéquation avec les besoins de la ville.

- **Le passage du projet à la réalisation** : pour lequel il est essentiel aujourd'hui, afin de garantir le bon déroulement des études et de la réalisation, de placer les différents partenaires dans une relation de confiance mutuelle et constructive. Le Conseil national de l'Ordre, en collaboration avec le CROAIF, a mis à disposition des opérateurs privés, des architectes, un contrat permettant d'assurer une meilleure base de discussion entre les différents acteurs. Par ailleurs, deux conditions minimales sont essentielles pour mener à bien les missions confiées à l'architecte : la mission complète, seule garantie d'une qualité de la construction et d'une continuité des choix effectués, ainsi que le rôle de coordination du Groupement de Maîtrise d'œuvre, et par conséquent la maîtrise de l'économie, confiée à l'architecte pour pouvoir travailler réellement sur la qualité du projet.

Les chartes de Chaville, Houilles et Nanterre

David ERNEST, maire-adjoint en charge de l'urbanisme, du patrimoine communal et des mobilités de Chaville

À Chaville, l'idée d'une charte à destination des porteurs de projet est née avant les dernières élections municipales. En effet, l'élection se joue aujourd'hui beaucoup autour de l'urbanisme. Un maire peut se retrouver en difficulté parce des projets immobiliers ont été montés sans être acceptés par la population. Le projet de charte s'est inscrit dans une démarche programmatique, pour conforter à la fois l'idée d'une transition écologique et sociale et celle d'une participation citoyenne aux différents projets du devenir urbanistique et architectural de la ville.

L'autre élément au cœur de la charte est la territorialisation, la contextualisation, afin d'orienter les architectes et les promoteurs qui viennent à Chaville.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Cette charte semble avoir été une belle expérience de démocratie locale. Une fois adoptée en Conseil Municipal, comment la rendre opposable, et quels sont les contrôles que vous avez imaginés ?

David ERNEST

Cette charte a été conçue dans le cadre d'un atelier participatif très ouvert, appuyé par le CAUE, auquel ont pu participer des élus, les services, des représentants d'associations, mais aussi des Chavillois tirés au sort. Les échanges directs permettent une mise en situation, là où les questions écrites n'engendrent pas forcément de réponse claire.

En ce qui concerne son opposabilité, l'idée de pacte suppose qu'on y adhère. Donc la charte est opposable, d'une certaine manière aussi aux Chavillois qui, avec les associations et l'opposition municipale, étaient présents et ont participé collectivement à son élaboration. Ce qui donne du poids à ce document. Ensuite, il y a l'idée de conformité : à partir du moment où cette charte existe, ses principes sont présentés au promoteur qui les applique, jusqu'à ce qu'ils deviennent un standard. À l'heure actuelle, sur trois opérations réalisées depuis que la charte est en place, tout le monde en a respecté les principes.

Enfin, pour s'assurer que le promoteur va réellement mettre en pratique ses engagements, la municipalité s'est tournée vers CERQUAL, un organisme qui propose un système de certification territorialisé. En reprenant les exigences de notre charte et les intégrant dans ce que l'on va auditer à toutes les phases du projet, on se donne les moyens de rendre cette charte opposable.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Le vadémécum élaboré par le CROAIF et les CAUE arrive alors que le travail commencé par la ville de Chaville est très avancé. Quel usage allez-vous pouvoir en faire ?

David ERNEST

Ce document renforce ce que l'on a déjà engagé à Chaville : j'y retrouve pas mal de choses. Sa richesse sera bénéfique pour compléter notre charte lors de sa révision. L'un des aspects à ne pas négliger sur ce type de document est en effet leur évolution dans le temps, qui doit être anticipée dès l'élaboration en explicitant qui devra s'en charger.

À Chaville, nous disposons d'un Conseil communal du développement durable qui a pour charge le suivi de la charte, de capitaliser sur les enseignements tirés depuis sa mise en œuvre et de proposer sa mise à jour. Le vadémécum nous permettra de compléter certains chapitres.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

En 2020, un nouveau Conseil municipal a été installé à Houilles : il décide de travailler tout à la fois à la révision du PLU et à la mise en place d'une charte. Pourquoi ?

Pierre MIQUEL, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'habitat de Houilles (78)

Lorsque nous avons été élus en juillet 2020, nous avons vu défiler tous les promoteurs. La plupart avec des projets déjà engagés par l'ancienne équipe municipale restée vingt-cinq ans en place.

Leur expliquer au quotidien notre vision de la ville, de l'architecture, ainsi que nos engagements en matière de transition écologique, nous a conduit à une règle du jeu qui fixe nos objectifs politiques et ce que nous voulions pour notre ville.

Nous avons bénéficié du soutien du CAUE des Yvelines et élaboré différents collèges - des habitants, des professionnels, des élus - pour instaurer un dialogue qui a orienté le contenu de la charte.

La concertation faisait partie de nos engagements de programmes. Cela devenait incontournable. Houilles est une ville extrêmement attractive pour de jeunes ménages parisiens et des Hauts-de-Seine qui cherchent à se loger. Lorsque nous avons accordé un permis de construire une trentaine de logements tout près du centre-ville, une campagne de riverains opposés au projet est née pour dénoncer la « bétonisation de la ville ».

Les démarches de concertation permettent de faire passer des idées avec pédagogie et pragmatisme, mais également de faire évoluer les projets pour une meilleure acceptabilité.

Manuel MOUSSU, directeur de l'aménagement de Nanterre (92)

À Nanterre, nous disposons d'une charte depuis dix ans. C'est une dynamique de projet qui nous a emmenés à la mettre en place.

Depuis 2003, la ville, à travers son grand projet « Seine Arche », est dans une dynamique de développement qui a abouti à générer un taux de production de logements neufs important. Sur la décennie qui vient de se terminer, il s'agit en moyenne de 600 logements par an. Donc un très gros rythme de production renforcé par la volonté de mettre en œuvre une stratégie globale de renouvellement urbain à l'échelle des 1 220 hectares de la commune, pour ne laisser aucun quartier à l'écart de ces transformations majeures.

La première des orientations municipales, particulièrement importante pour Nanterre, était l'adéquation de la production de logements neufs aux besoins spécifiques de cette population des Hauts-de-Seine. Nanterre est une ville populaire aux portes du plus grand pôle d'affaires. Cela a donc guidé l'un des axes majeurs de la construction de cette charte : la maîtrise des prix.

La charte a été construite avec les promoteurs, en renforçant des orientations présentes dans le PLU, et clarifiant les objectifs de prix de sortie.

Dès 2016, la charte de Nanterre a intégré des plafonds de prix sur l'ensemble du territoire, en distinguant tous les types de produits à même de répondre à la diversité des besoins sur la ville : les prix en VEFA pour le logement social ; les prix de sortie des logements en accessions ; les prix à l'époque, des logements en accession, encadrés sur le point d'être remplacés par les logements en bail réel solidaire.

L'un des éléments les plus attendus a été de rendre transparents à l'ensemble de nos acteurs de la construction, les prix admissibles et répondant « au pouvoir d'achat » de la population de Nanterre. À côté de cet élément central, un deuxième dès 2016 : la confrontation quotidienne des élus aux problèmes générés par les malfaçons dans le logement neuf. Là aussi, les élus sont en première ligne.

La mission complète dévolue à l'architecte a été l'un des éléments de débat et de réflexion. Elle n'est aujourd'hui pas préconisée dans la charte, sans doute en raison des limites que l'on constate aujourd'hui dans l'enseignement de l'architecture.

Certaines de nos opérations avec mission complète nous ont généré autant de malfaçons que celles où les missions étaient séparées. Nous dressons donc un bilan mitigé.

Par ailleurs, notre charte intègre tous les éléments qualitatifs : la lumière, la superficie, le nombre de logements par paliers...

Tout comme à Chaville, nous réalisons rapidement que les moyens de l'administration communale sont limités pour pouvoir évaluer l'ensemble de nos objectifs. D'autant plus que certains sont extrêmement techniques. Nous avons donc fait récemment le choix de nous tourner vers CERQUAL, afin de proposer prochainement nos premiers bilans à produire sur ces opérations labellisées.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Qu'en est-il de la qualité des logements qui ont été construits à Nanterre ?

Manuel MOUSSU

Sur la qualité, le bilan est assez mitigé. Nous sommes confrontés à la réalité de la mise en œuvre de la charte, et par exemple à une réduction importante des surfaces.

Mais la force de la charte est d'offrir un outil transparent aux acteurs de la construction. Nous parvenons désormais à travailler jusqu'à l'échelle du logement avec les architectes.

Sur l'emballage du foncier, après dix ans, Nanterre est en décalage considérable par rapport aux marchés voisins, avec des différences de près de 2 000 euros.

Le vadémécum arrive à point nommé, alors que nous rentrons dans la phase d'évaluation pour établir un bilan global.

La pandémie a démontré les limites de la charte actuelle : sur les espaces extérieurs, sur la taille des espaces communs... Il y a là, avec le changement climatique, des enjeux très forts. Cela nous questionne même sur le rapport construction et espaces libres.

Le vadémécum, pour nous, ce sont des pistes d'amélioration, à intégrer dans cette réflexion d'actualisation de la charte.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Dans le vadémécum est soulignée l'importance des faisabilités pré-opérationnelles. La seule réglementation urbaine au travers du PLU ne serait-elle pas suffisante ?

Michel GUTHMANN, architecte-urbaniste

Qui a fréquenté des promoteurs fonciers ou immobiliers sait que le PLU n'est pas un outil suffisant pour garantir la qualité des opérations. Il s'agit en effet d'une règle générale, alors que la Ville est faite d'une multitude de cas particuliers.

En tant qu'architecte et urbaniste, je vois souvent arriver des projets établis par des promoteurs sur lesquels on intervient trop tard. En effet, l'enjeu important est la question du foncier, de son prix, qui est aujourd'hui dicté par la constructibilité.

Or, quand il n'y a pas de réflexion en amont, et d'encadrement de cette réflexion, quand il n'y a pas de discussion préalable, quand les opérateurs immobiliers font affaire avec un promoteur sans avoir échangé avec la collectivité et en se basant uniquement sur la règle urbaine générale, ils établissent majoritairement un projet qui cherche la densité maximum.

La densité acceptable, c'est une démarche qui produit un projet recevable par l'ensemble des acteurs de la Ville. À ce sujet, la concertation partie intégrante du processus comporte des risques, mais nous avons tout intérêt à travailler en transparence. La concertation c'est la conciliation de l'intérêt général porté par les élus et des intérêts particuliers, portés par les habitants et les opérateurs immobiliers. C'est comme ça que l'on arrive à vivre ensemble.

Les architectes et le projet architectural au cœur de la production du logement

Jean-Pierre LÉVÊQUE

En quoi le vadémécum et le contrat architecte peuvent-ils être des outils pour replacer l'architecture et l'expertise architecturale au cœur de la production du logement ?

Brigitte METRA, architecte, conseillère ordinale et co-référente du « Laboratoire des marchés privés »

Ce vadémécum, ce guide de bonnes pratiques que nous présentons aujourd'hui, est le fruit d'un travail mené depuis des années. En tant qu'architecte, nous ressentions un malaise lorsqu'on nous imposait des logements aux tailles de plus en plus réduites.

On parle beaucoup des collectivités, des élus, des promoteurs, qui vont voir les élus tous les jours, mais on parle beaucoup moins de l'architecte, qui est en quelque sorte « le maillon faible » dans cette affaire, alors qu'il tient les clés de la fabrication de la ville avec les acteurs, avec les politiques.

Pour autant, on ne peut imposer à un promoteur de confier une mission complète à l'architecte. D'où les deux possibilités, qui dans tous les cas permettent à l'architecte un contrôle, un avis, à défaut de la responsabilité technique. En réinvestissant l'architecte au cœur des projets, celui-ci retrouvera son rôle de garant et portera le projet jusqu'à obtenir les résultats espérés.

David ERNEST

À Chaville, nous avons intégré l'idée d'organiser une consultation d'architectes dans notre pacte, ce qui permet de « libérer » l'architecte de l'emprise du promoteur par la proposition de trois projets.

Avec le même PLU, la même charte, on arrive à des projets très différents. Les architectes présentent leurs propositions à un jury composé d'architectes, de représentants du CAUE, de riverains. Ceci engendre un débat dont le projet architectural et l'architecte sont le cœur.

Fabien GANTOIS

En guise de conclusion, je relève que l'on assiste sûrement au début de la fin de la fabrication de la Ville en huis clos. La création du Vadémécum, les chartes et l'émergence du dialogue permettent le retour du politique et le développement d'une vision sur les questions de la Ville et du logement.

Tous nos échanges ont porté sur le récit commun que nous avons envie d'écrire ensemble avec, au premier chef, les politiques dont c'est le rôle. Nous, professionnels, sommes effectivement à vos côtés, avec cette question des savoirs, mais aussi concernant le droit qui nous donne la règle, par le code, la charte, le PLU, aux côtés desquels se trouve le vadémécum.

D'un point de vue pratique, le vadémécum a déjà été adressé à l'ensemble des maires d'Île-de-France, ainsi qu'aux présidents des établissements publics territoriaux (EPT), signataires des permis de construire en PLUI. Par ailleurs, ce document est disponible en libre accès sur le site internet du CROAIF.

Ensemble, comment faire mieux auprès des particuliers ?

Fabien GANTOIS, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Ce qui nous réunit ce soir, c'est la question de l'architecture et notamment la loi de 1977. La loi s'inscrit dans le contexte d'une période de grande production de logements neufs, que ce soit du logement collectif ou du logement individuel. Elle s'intéressait à la qualité de l'architecture et des paysages, mais les questions des espaces intérieurs, des usages, de la réhabilitation n'étaient entre autres pas abordées.

Reste le seuil à partir duquel est imposé le recours aux architectes pour des raisons de compétence en termes de qualité architecturale. Et en dessous du seuil, aux CAUE, dont la mission est notamment d'accompagner les particuliers au quotidien.

La part des architectes dans la maison individuelle, en dessous du seuil, n'a jamais dépassé les 5% de mobilisation d'intérêt des particuliers. Des chiffres récents viennent révéler ce qui est hors du scope du radar de la loi.

Dans ARCHIGRAPHIE 2022, la publication du Conseil national de l'Ordre dressant un panorama de la profession, il est indiqué que deux tiers des architectes pratiquent la rénovation pour le compte de la maîtrise d'ouvrage individuelle des particuliers, que ce soit en maison individuelle ou en appartement. Ce n'est pas obligatoire, et cela traduit donc un désir.

Par ailleurs, le CROAIF a diligenté cet automne une enquête d'opinion en Île-de-France, dont les résultats seront publiés fin janvier 2023. J'en retiens deux choses au titre de notre soirée. La première, c'est qu'en moyenne 8% des Franciliens ont fait appel à un architecte au cours des dix dernières années. Ce chiffre varie en fonction de la densité. Moins le département est dense, moins on fait appel à un

architecte. Plus le département est dense, plus on fait appel à un architecte. Ainsi, 15% des Parisiens ont fait appel à un architecte, ces dix dernières années.

Second enseignement : sur la perception des compétences des architectes. Trois quarts des répondants estiment les architectes compétents en conception d'espaces, en conseil et en réhabilitation. À la question ouverte « Quelle est la compétence des architectes ? » : 80% des répondants indiquent la qualité de l'aménagement intérieur.

Il y a cinquante ans, les compétences reconnues étaient l'insertion magnifique et harmonieuse des volumes sous la lumière, la place de la coquille extérieure. Désormais, l'attente est celle du quotidien, soit ce qui se passe à l'intérieur de la coquille.

Odile VEILLON, architecte, conseillère ordinale, en charge de la « Commande du particulier »

Pour prolonger le propos, justement quelques enseignements sur cette enquête réalisée par le CROAIF. D'abord, un quart des Franciliens n'a pas choisi son logement ; 19% avouent même habiter leur logement à défaut d'un autre. 70% des personnes interrogées vivant en appartement.

Deuxième enseignement troublant pour nous tous : seuls 5% des Franciliens ont sollicité des aides publiques pour améliorer leur logement ces deux dernières années. Légèrement plus s'agissant des maisons individuelle (9%). Les aides publiques sont identifiées principalement pour la rénovation du système de chauffage (33%), l'isolation (22%) ou l'adaptation des sanitaires (17%). « MaPrimeRénov' » n'arrive qu'après, citée par seulement 11% des personnes interrogées.

Ces chiffres doivent générer une prise de conscience, pour les pouvoirs publics comme pour les professionnels. Certains rapports publics l'ont démontré, notre enquête le confirme hélas : en Île-de-France, en dépit de l'ingénierie et de l'expertise, des moyens humains et financiers déployés, les dispositifs publics atteignent faiblement leur cible et leurs objectifs.

Pour notre profession, c'est un constat : ces interventions mobilisent peu les savoir-faire architecturaux. Pourtant, notre enquête révèle qu'une nette majorité des Franciliens souhaite qu'une plus grande place soit donnée aux architectes (62%), avec une implication plus forte de la profession dans les solutions écologiques, le conseil et les espaces intérieurs.

Catherine SABBAH, déléguée générale de l'institut des Hautes études pour l'action dans le logement, modératrice

Pour introduire brièvement, et faire le lien avec la soirée précédente qui avait interrogé la qualité de la construction neuve et de la construction plutôt des logements neufs et collectifs, nous essayons désormais de savoir ce que souhaitent les habitants.

Le besoin d'un diagnostic est fort, de la part des promoteurs, des bailleurs sociaux, de l'État, des collectivités, qui cherchent absolument à comprendre. Comment répondre aux attentes des habitants ? Et finalement s'intéresser à la commande du particulier, c'est-à-dire à la manière dont les personnes habitent leur logement, comment elles décident de l'améliorer, de le transformer.

Il y a sans doute une correspondance à trouver entre ce qui est attendu et ce qui est proposé de la part des architectes.

Nous sommes dans un moment où les injonctions politiques et économiques sont fortes. Rénover plutôt que construire, transformer l'existant, serait moins coûteux. Cela reste à démontrer. Ce n'est pas toujours le cas. En tout cas, c'est a priori moins coûteux pour la planète, ce qui est primordial.

J'ajoute quelques chiffres encore : les résultats d'un sondage annuel thématique de QUALITEL sur l'état du logement des Français. Le plus récent portait sur les Français et leur logement : ce que les Français, quand ils achètent un logement, regardent en priorité, ce qu'ils oublient de vérifier et parfois, ce dont ils s'aperçoivent après coup.

Ainsi, 84% des acquéreurs ont visité une à deux fois le bien, avant de faire une offre. 25% auraient voulu le visiter à nouveau avant de prendre leur décision. Une décision prise sous pression, dans le stress, peut pousser à des erreurs d'appréciation. 89% des acquéreurs ont fait leur offre en moins d'une semaine.

Viennent après, les mauvaises surprises : le froid, l'hiver pour 17% ; le bruit des voisins pour 16% ; la chaleur l'été pour 13% ; le bruit de la rue pour 12% ; les charges et les dépenses pour 11%. Si c'était à refaire, près de la moitié des propriétaires, 47%, aimeraient être accompagnés par un professionnel du bâtiment lors des visites, pour évaluer l'état du bien. Une tendance qui se confirme pour les propriétaires qui ont eu plusieurs mauvaises surprises et ceux qui ont dû réaliser des travaux.

La commande du particulier est une commande de rénovation, d'extension, d'adaptation, de modification de plans, de division de parcelles, de construction, de division à l'intérieur d'un lot, de surélévation... On parle donc d'intérieur et d'extérieur. Mais aussi de construction de maisons individuelles.

Ces opérations peuvent-elles être laissées entre les mains de non-sachants ? Le sont-elles ou pas ? Cet état des lieux convient d'être analysé, pour voir comment faire évoluer les choses. S'il a évolué au cours des dernières années, si la responsabilité ou le constat en revient aux acquéreurs qui ne veulent pas prendre d'architectes ou aux architectes qui ne s'intéressent pas assez à la maison individuelle. Faire comprendre aussi la relation maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage. Ces clients prestataires, avec l'architecte qui est aussi un conseil. Ce qui n'est pas absolument évident pour tous.

La commande du particulier, la réponse à la commande est aussi une forme de psychanalyse : « Il faut qu'on rentre dans la manière d'habiter des gens, il faut qu'on les écoute », dit-on.

C'est très chronophage, ça prend beaucoup d'énergie, c'est aussi intéressant. Cette autre manière de penser le logement avec la personne qui va l'habiter. Ce qui diffère dans la construction neuve, et lorsque les architectes travaillent pour des promoteurs ou des bailleurs sociaux, et ne voient jamais les habitants.

Comment faire comprendre que l'architecture n'est pas un coût, mais une valeur ajoutée ? Comment parler de valeur ajoutée quand on ne peut la mesurer ? Comment la « prouver », la légitimer ? C'est peut-être une expérience qu'il faut interroger.

Premier temps de cet échange : comment les habitants, les acquéreurs, les citoyens, se renseignent, sont informés ? Après de quels organismes publics ou privés peuvent-ils obtenir des informations voire faire le choix d'avoir recours à une maîtrise d'œuvre professionnelle ou pas ? Comment répondent les architectes ? Comment se positionnent-ils par rapport à cette commande particulière ? Comment sont-ils passés d'une méconnaissance à un intérêt de plus en plus grand ?

Une commande spécifique

Circonscrire la « commande du particulier »

Grégoire DUTERTRE, directrice du CAUE de Seine-et-Marne, et représentant l'Union régionale des CAUE

Avoir une idée de ce que représente en chiffres cette commande du particulier n'est pas facile. Ce que l'on peut identifier, c'est la diversité des demandes que nous recevons. La vocation et la mission première des CAUE est d'accueillir et de conseiller les particuliers qui ne sont pas obligatoirement usagers d'architectes. En Île-de-France, l'organisation du conseil aux particuliers est différenciée selon les territoires. Nous pouvons rencontrer les particuliers soit dans les locaux des CAUE, soit lors de permanences dans les villes, en complémentarité des services instructeurs des communes, voire parfois de l'architecte des bâtiments de France.

Cela permet de cerner un panel de demandes, qui visent pour la moitié des problématiques d'extension/surélévation.

On retrouve également beaucoup de demandes sur des problématiques de contentieux, faisant souvent suite à une incompréhension face à un refus de permis de construire. Les CAUE sont là pour aider à trouver le partenaire, mais ils ne peuvent pas forcément répondre seuls.

Enfin, on parle aussi beaucoup des espaces extérieurs, de l'ordre de 15% dans les conseils à l'échelle de la région : une parcelle, une

terrasse, toutes échelles possibles. Il y a plutôt une croissance de demandes et une évolution vers la rénovation énergétique.

Il semble que dans les territoires denses, le recours à un architecte soit plus spontané. Sur les types de travaux auxquels nous sommes confrontés, ce sont toutes les actions qui sont liées à l'amélioration du confort et à la valorisation du bien.

Dans le conseil en CAUE, il importe d'une part de répondre à la question du demandeur, et d'autre part de sensibiliser à l'intérêt de faire appel à l'architecte. Il n'est pas toujours facile d'articuler le conseil que nous donnons vis-à-vis de l'architecte libéral. En général, nous sensibilisons aux enjeux qualitatifs, de confort, plutôt que sur des enjeux économiques.

Un maître d'ouvrage particulier fera appel à un architecte peut-être une, deux ou trois fois dans son existence. C'est souvent l'un des investissements les plus lourds de sa vie.

Dans notre département de Seine-et-Marne, il y a des territoires où le marché est tellement faible qu'on ne peut réaliser une opération de promotion. Donc le lot libre, c'est-à-dire la maison de constructeur construite sans architecte, est la seule issue. Rénover un bâtiment pose question car l'on n'est pas sûr de le revendre au montant engendré par les acquisitions et les rénovations.

Le recours à l'architecte

Pour inciter les particuliers à avoir plus recours à des architectes, la sensibilisation est primordiale. Le sérieux aussi. C'est le travail des CAUE depuis quarante ans. Sur certains territoires, l'action conjuguée des collectivités, de l'Éducation nationale, de groupes d'architectes locaux constitue à la longue une synergie. Chez nous, je pense à la commune de Brie-Comte-Robert, qui a appris à faire travailler des architectes pour des particuliers comme pour de petits collectifs.

L'exemplarité de l'action publique n'est pas un vain mot : quand une commune investit avec intelligence une intervention architecturale sur ses équipements, cela illustre l'enjeu de l'architecte, cela le fait vivre. Cela fait reconnaître la profession et ses apports.

D'autant que la concertation est de plus en plus présente. Lorsqu'un équipement public est conçu en interaction avec les usagers, ces usagers seront de futurs commanditaires. Par ailleurs, les services administratifs, d'instruction des permis de construire savent ce qu'est un architecte, ce qui valorise aussi le recours à la profession. Si la collectivité dispose de services instructeurs compétents, l'évolution de la commande et la compréhension de l'apport de l'architecte suivent.

Le public, ses attentes, son information : organismes et associations

Les attentes des habitants

Jessica BROUARD-MASSON, directrice de l'expertise et des politiques publiques à l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH a pour vocation depuis cinquante ans à améliorer le confort des logements. Depuis les années 2000, notamment dans les immeubles parisiens, la rénovation énergétique est au cœur des enjeux. L'agence intervient pour aider les particuliers, propriétaires, bailleurs, occupants ou syndicats de copropriété, à financer l'amélioration de leur logement.

Initialement et jusqu'à la mise en place de « MaPrimeRénov' », ces aides étaient centrées sur les ménages modestes et très modestes. Depuis 2021, elles sont ouvertes à l'ensemble des ménages, sans conditions de revenus, de fait l'ANAH accompagne désormais l'ensemble des ménages. À la fois sur des sujets de financement, mais aussi via des missions d'information et de conseil via notre réseau, le réseau des services de l'État, délégués des locaux de l'agence, et puis depuis peu, à travers les espaces conseils « France Rénov' ». Depuis le début de l'année 2023, l'ANAH anime en effet ce réseau, issu de la fusion du réseau historique de l'Agence et du réseau FAIRE.

Ces 800 espaces conseils « France Rénov' » vont aussi être complétés par des « Maisons de l'habitat » et des équipes spécifiques

d'animation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, dès lors qu'une collectivité, une commune, une intercommunalité, voire un département décide d'une action spécifique et contractualise avec l'ANAH. Dans ces cas-là, les équipes de suivi sont auprès des propriétaires pour les aider à identifier les travaux à réaliser puis les accompagner dans le montage financier.

Avec « MaPrimeRénov' », la rénovation énergétique représente jusqu'à 80% de nos financements. Pour autant, l'agence continue à financer l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Le dispositif « MaPrimeAdapt' » est d'ailleurs en préparation pour le 1^{er} janvier 2024.

Louis du MERLE, directeur juridique de l'Agence nationale de l'information sur le logement (ANIL)

Avec un réseau des 86 agences départementales d'information et quelques 800 collaborateurs, les ADIL ont la mission statutaire d'informer les ménages sur l'ensemble des questions relatives au logement.

En 2021, 912 000 consultations ont été menées par les ménages, dont une très grande majorité en lien avec les rapports locatifs, les rapports entre le bailleur et locataires sur toutes les étapes de la vie locative. Comment rentre-t-on dans le logement, avec quelles garanties ? Quels sont les documents à avoir en annexe au contrat location ?

Depuis 2021, nous constatons que les consultations au titre de la rénovation énergétique s'intensifient, 170 000 consultations par an, en lien évidemment avec le réseau « France Rénov' ». Notre valeur ajoutée est juridique, sur la copropriété, ou encore la lutte contre l'habitat indigne. Nous parlons de fiscalité, d'accession à la propriété, tandis que de nouveaux métiers apparaissent avec la rénovation énergétique comme celui des conseillers techniques. Mais aussi comme celui des travailleurs sociaux sur les sujets de lutte contre la non-décence et la prévention des impayés, particulièrement en ce moment, avec les mesures issues de la loi « Climat et résilience », entrée en vigueur le 24 mars 2023.

Nous sommes aussi très sollicités sur les outils visant à favoriser la mise en location, comme LOC'AVANTAGES. De nombreux ménages cherchant à sécuriser leur mise en location.

Jean-Yves MANO, président de l'association « Consommation, logement et cadre de vie » (CLCV)

Pour notre part, nous sommes une organisation de consommateurs nationale qui a soixante-dix ans d'existence, généraliste, présente sur 72 départements et sur des territoires d'Outre-Mer. Forcément, lorsque les consommateurs viennent nous voir, c'est qu'ils ont un souci, un souci de travaux, lié à un achat d'appartement ou d'une maison individuelle neuve.

Notre rôle est de les aider dans les démarches administratives et juridiques pour engager la responsabilité du constructeur, du promoteur, de l'architecte potentiel. Ce qui est d'actualité sur l'ensemble du territoire, ce sont les litiges liés aux travaux d'économie d'énergie.

L'État a lui-même demandé un avis au Conseil national de la Consommation voilà un an et demi, pour mettre de l'ordre et améliorer la qualité professionnelle des employés ou des entreprises effectuant ces travaux. Nous essayons de sensibiliser le secteur professionnel avec la formation des artisans RGE, label maintenu ou surveillé ou contrôlé.

Lorsque l'artisan perd le label, le droit à MaPrimeRénov' tombe. Donc, au bout des travaux, le consommateur n'a absolument plus aucune garantie de toucher des subventions. Toutes les organisations de consommateurs recommandent que les propriétaires se fassent accompagner de professionnels pour chiffrer ce qui est efficace ou pas efficace par rapport aux travaux qu'ils envisagent.

Le coût du conseil

La question est de savoir qui paie le conseil initial. Nous estimons que MaPrimeRénov' devrait inclure, à partir d'un certain montant de travaux, une partie de conseil systématique et pour le contrôle de fin des travaux aussi. Le rapport SICHEL préconisait par ailleurs le tiers de confiance.

Jessica BROUARD-MASSON

L'accompagnement, effectivement se met en place progressivement. Aujourd'hui, sont « Accompagnateurs Rénov' » les opérateurs historiques de l'ANAH, notamment toutes les structures de la fédération SOLIHA, tout un réseau aussi de bureaux d'études regroupés dans le réseau ACADE.

À partir du 1er septembre 2024, différents professionnels comme les architectes pourront faire une demande d'agrément pour devenir accompagnateurs. L'obligation d'accompagnement sera exigée à partir de 10 000 € de travaux, sur des rénovations globales comme sur des bouquets de travaux en cumulant plusieurs gestes.

La loi « Climat et résilience » prévoit une couverture de l'ensemble du territoire national sur les volets informations et conseils. Pour les ménages modestes et très modestes, aujourd'hui, l'accompagnement est obligatoire sur quasiment toutes les aides, hormis les aides « autonomie ». L'accompagnement est vraiment prépondérant pour le conseil technique, comme sur l'ingénierie financière, en particulier pour les ménages les plus modestes.

Jean-Yves MANO

Comme sur les prix pratiqués. Des prix excessifs, du fait des entreprises de sous-traitance ou alors des promesses d'aides qui ne sont pas avérées, d'un trafic sur les crédits... Souvent les personnes en sont amenées à prendre des crédits, et le délai de rétractation n'est pas respecté. Ou ils font deux dossiers. La profession en général, et même les architectes, doit insister vis-à-vis des entreprises sur le sérieux nécessaire. L'achat d'une maison ou d'un appartement, est en effet l'investissement d'une vie, d'où un respect du consommateur et de l'acquéreur, par rapport à une qualité de relation professionnelle de confiance qui n'existe malheureusement pas assez aujourd'hui.

Après, subsistent des problèmes de répartition des capacités financières des personnes.

Jessica BROUARD-MASSON

Aujourd'hui, 80% des ménages qui font appel à MaPrimeRénov' sont des ménages modestes ou très modestes. La transformation du crédit d'impôt en prime permet de réorienter l'aide publique vers

les ménages qui en ont le plus besoin. 80% en termes de nombre de ménages, 70% en termes de volumes financiers vont vers ces ménages modestes et très modestes.

Louis du MERLE

Ce service public du conseil est train de construire cette transversalité. « France Rénov' », ce sont des techniciens, des juristes présents dans des réseaux : le réseau CLER, celui des ADIL sous la même bannière, et donc avec une meilleure lisibilité.

Mais, il y a les également un foisonnement d'aides locales mises en place par les régions, les départements, les EPCI et les communes. Nous en avons recensé plus de 1 300. Ce qui pose un problème de lecture, qui n'est pas si grave si l'accompagnement et l'information sont bien structurés sous le pilotage de l'Anah. Sur le site de l'ANIL, vous pouvez effectuer une recherche de ces aides grâce à une carte interactive.

Nous sommes en train de travailler avec le Conseil national de l'Ordre des architectes sur une plaquette « Vous et l'architecte » qui évoque le rôle de l'architecte, les situations où le recours est obligatoire, le déroulement du projet étape par étape, et en quoi le recours est une garantie du bon déroulement de l'opération.

Jessica BROUARD-MASSON

Le premier échange avec un conseiller en espace conseil permet de déterminer le bon bouquet de travaux, celui qui va permettre aux ménages de réaliser les travaux adaptés à sa situation de manière optimisée.

Jean-Yves MANO

Le bouquet des travaux est le plus efficace. Mais il y a peu de bouquets de travaux chez les familles modestes. Elles font en fonction de leurs capacités financières. Le ministère de l'Economie a limité le prêt à des revenus extrêmement faibles. Selon moi, on ne pourra pas atteindre les objectifs d'isolation du patrimoine, notamment des pavillons individuels, des personnes âgées, si on ne va pas au-delà des revenus.

L'état de connaissance des publics

Louis du MERLE

Les profils de nos publics sont très différents : propriétaire-bailleur, locataire... Cela dépend des projets. Pour l'ANIL, l'enjeu est d'ancrer la personne sur une décision de mise aux normes de son logement. Il faut aussi la rassurer sur d'autres problématiques : la prévention des dégradations, ou encore la prévention des impayés. Il y a aussi tout ce qui relève de l'accèsion par les contrats de vente ou par les contrats de construction.

Jean-Yves MANO

Objectivement, vu le nombre d'aides qu'il y a, régionales, locales, le système d'aide est peu lisible. Nous n'avons pas évoqué les certificats d'économie d'énergie, qui sont un grand mystère pour beaucoup, mais qui font partie du financement possible des travaux.

La structuration des lieux d'information sur l'ensemble du territoire est absolument indispensable. Dès que sur un thème les litiges sont importants, la CLCV sensibilise la DGCCRF sur la nécessité de contrôler.

Jessica BROUARD-MASSON

Si on veut parler de massification, le problème est celui de la propriété individuelle et de la propriété privée. Aujourd'hui, ce sont effectivement les bailleurs sociaux et les foncières qui sont les plus avancés dans la rénovation thermique. Quand il s'agit d'intervenir dans les copropriétés, encore plus que sur les maisons individuelles, c'est beaucoup plus compliqué.

Former puis exercer la commande du particulier

Former avant d'informer

Caroline LECOURTOIS, directrice de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-La Villette

Dans les écoles d'architecture, on prépare les futurs architectes à aborder toutes les problématiques de l'architecture, et notamment les questions d'espace habité et de qualité d'usage. Dès la licence, des formations sont dispensées sur ces notions d'espace, de l'habité. Sont abordées les questions du logement individuel, pas de la maison individuelle, du logement collectif. Via des unités d'enseignement spécifiquement attachées à ces problématiques, que ce soit à la fois pour des enseignements de projets, mais aussi par des enseignements en sociologie, en philosophie, en anthropologie, en construction, où tout est focalisé sur la question de la qualité d'usage par rapport à l'architecture.

Nous ne sommes pas en lien direct avec la commande privée. Pour autant, nous avons souvent des liens avec les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, et les associations citoyennes. Nous essayons de déployer des programmes pédagogiques qui prennent en charge leurs demandes pour développer des pratiques participatives et faire prendre conscience aux futurs architectes de l'importance de prendre en considération la maîtrise d'ouvrage dans la conception architecturale.

Aujourd'hui, avec le développement de la « *Stratégie nationale pour l'architecture* » et la prise en considération des transitions numérique et écologique, tous nos programmes pédagogiques ont évolué de manière à permettre aux futurs architectes d'intervenir sur l'existant, pour réaliser des réhabilitations et rendre nos édifices plus performants d'un point de vue énergétique.

Il n'y a pas de désintérêt. On constate des mouvements plus massifs d'intérêt pour l'évolution du logement, depuis ces dernières années du fait des recherches menées. Dans les écoles d'architecture, il y a une prise de conscience de l'importance du logement et du fait

de repenser cette question. Pour autant, effectivement, l'architecte qui va réaliser une maison individuelle avec une maîtrise d'ouvrage privée aura encore beaucoup de mal à en vivre aujourd'hui.

Stéphanie BERTINA-MINEL, présidente de l'association « Architectes et particuliers »

Dans les écoles d'architecture, on apprend à faire du logement, mais on n'apprend pas ce qu'est un particulier. La plupart des titulaires d'un diplôme d'« architecte diplômé d'État » ne passent pas leur Habilitation à la maîtrise d'œuvre en nom propre (HMONP) en sortie d'école : ils entrent donc sur le marché du travail sans avoir entendu parler de cette commande.

Car c'est une commande spécifique : on intervient beaucoup sur l'existant. 93% de nos adhérents travaillent sur de l'existant, sur des projets de réhabilitations, mais aussi d'intérieur ou d'aménagements, d'extensions, de surélévations. Et puis en termes de qualifications, c'est une commande que l'on peut qualifier d'humaine. Puisqu'on est dans une relation humaine, c'est une commande qui n'est pas récurrente, donc il faut en permanence s'adapter.

Les clients par ailleurs ne nous considèrent pas toujours comme utiles. Nous intervenons beaucoup en conseil, c'est d'ailleurs ce que nous valorisons au sein de l'association. Des visites conseils rémunérées qui peuvent ne pas donner lieu à des travaux, mais qui permettent justement d'avoir un diagnostic de son habitat. C'est après cette visite conseil que l'on peut établir des honoraires. Le particulier va avoir du mal à comprendre que s'il achète un plan de travail en granit, ça va être plus cher qu'un plan de travail en stratifié, au niveau des honoraires d'architecte.

La majorité de nos adhérents sont des structures unipersonnelles, ou avec un ou deux salariés. Ils font appel à des prestataires, des freelances, ou des stagiaires. Nous sommes en demande de formation des architectes afin de pouvoir les embaucher et pour qu'ils puissent, justement, valoriser la commande du particulier.

Zaïna KHOURI, trésorière de l'association « Architectes de la rénovation »

En préambule, voici un petit texte sur l'existant d'Anne-Sophie GOUYEN paru dans le magazine *Séquence Bois* dont elle est rédactrice en chef :

« Faire avec l'existant, c'est continuer, densifier, restaurer, transformer, enrichir, faire dialoguer, surélever, entretenir, étendre, maintenir, rénover, réhabiliter, conserver, adapter, préserver, réutiliser, rectifier, reconverter, relier...

La diversité des gestes, des attitudes et des propositions possibles démontre que le sujet est loin d'être ennuyeux.

Au contraire, les démêlés avec les détails de l'existant et le « zéro accident » sont autant de contraintes pour le concepteur qui rendent la mission créative de façon incontournable ».

Travailler avec l'existant est donc plus compliqué que le neuf parce qu'il faut appréhender l'existant, et connaître comment il a été construit. L'association « Les architectes de la rénovation » a été créée en 2016 par l'UNSA, l'Union des Syndicats d'Architectes, car la formation technique sur les sujets de rénovation faisait défaut. Et avec l'objectif de regrouper des architectes, d'un échange d'expériences, de la mise en commun de ressources, de la création et concrétisation d'outils, et de développer un réseau de professionnels et d'entreprises.

Les formations sont conçues avec des personnes en connaissance ce qui rend les échanges beaucoup plus riches. Nous proposons des formations spécifiques au projet de rénovation globale du bâtiment, qui intègre la rénovation énergétique. En tant qu'architectes de la rénovation, nous envisageons la rénovation dans sa globalité.

Stéphanie BERTINA-MINEL

Pour gagner sa vie avec les particuliers, il faut avoir un processus bien organisé, un management d'agence bien étudié afin de ne pas passer trop de temps sur des choses répétitives. Même si chaque projet a ses spécificités.

Nous essayons de diffuser ces process de standardisation, dans leur manière de faire, via des tableaux. Désormais avec la rénovation énergétique, il y a tous les calculs thermiques auxquels il faut être formé, via les formations FEEBAT DynaMOE 1 et prochainement FEEBAT DynaMOE 2.

Zaïna KHOURI

S'agissant des aides gérées par l'ANAH, pour avoir siégé dans le groupe de travail qui a travaillé MaPrimeRénov' au sein du Conseil supérieur de la Construction, je veux souligner que c'est l'Ordre des architectes et l'UNSFA qui ont agi pour que l'architecte soit considéré comme le premier accompagnateur Rénov'. Au début notre profession avait été oubliée.

Caroline LECOURTOIS

Ces sujets d'architecture post-carbone, les calculs thermiques, les économies, la construction sont abordés en masters dans les écoles. Cela a beaucoup évolué ces derniers temps, sur le constat d'un manque de formation au sein même de l'école. Nous avons également développé des post-masters qui permettent aux architectes qui sont sortis de l'école plus tôt ou à ceux qui veulent se spécialiser dans ces domaines de bénéficier d'une formation complémentaire. Cela permet de se positionner ensuite sur l'accompagnement méthodologique du projet architectural.

Sur le fait que personne n'aurait entendu parler dans les écoles du rapport aux particuliers, je serai plus nuancée. On parle dans les écoles. Même si effectivement, il y a vingt écoles très différentes avec des cursus un peu divers. Les étudiants en architecture bénéficient d'un cycle commun en licence ; ils peuvent après naviguer dans des options en master. Il est probable que certains aient échappé à cette notion, mais cette commande est forcément abordée, sous le prisme de la maison individuelle.

Odile VEILLON

Ce qui est primordial, c'est que les étudiants diplômés, pour certains futurs architectes, qui n'ont pas l'expérience, n'aient pas d'emblée des commandes directes avec des particuliers, car cela nécessite de l'expérience. Ces missions exigent d'être bien encadré. D'où l'importance de rejoindre un collectif, quel qu'il soit, afin de ne pas rester seul. Les

architectes doivent prendre conscience qu'on ne peut pas exercer seul dans son coin et se faire sa méthode soi-même. Il faut partir de ce qui existe déjà.

En matière de dispositifs écoles-associations, tout est à inventer encore. Comme sur les enseignements à mettre en place. Plus sur la question de l'entrepreneuriat, afin d'être un peu armé sur le plan commercial avant de sortir de l'école.

Dès le niveau master. L'une des grandes difficultés selon moi est que les jeunes sortant des écoles ne savent pas parler d'argent. Ils n'ont même jamais parlé d'argent entre eux en général.

En français, l'architecte est un maître d'œuvre. Dans la plupart des autres langues, le maître d'ouvrage est un client. Ce qui illustre davantage une relation commerciale.

Caroline LECOURTOIS

Si l'on l'aborde largement en HMONP la question de la relation que l'architecte entretient avec son client, et donc du contrat nécessaire pour se protéger, il est plus difficile de l'intégrer en master ; les programmes pédagogiques y sont déjà très denses. Nous manquons d'heures d'enseignement pour cela. Dans notre école, nous proposons des cours techniques, d'architecture : des modules courts, de 28 à 42 heures, sur l'économie de l'architecture ou encore sur la question de la responsabilité de l'architecte.

Mais ces modules sont optionnels, si bien que l'ensemble des étudiants ne les suit pas. C'est pour nous un sujet de préoccupation, que nous avons du mal à faire évoluer au vu des exigences de l'arrêté de 2005, qui régit la formation à l'architecture, et qui finalement laisse peu de place à ce genre de choses. Mais il y a aussi une mentalité, à mon avis, à faire évoluer auprès des enseignants en architecture, pour qu'ils intègrent ces dimensions au sein même de l'enseignement du projet architectural. Car la plupart se concentre sur la conception architecturale, que ce soit à travers la rénovation, la réhabilitation. Mais les questions de la responsabilité, du contrat entre le client et l'architecte et de l'économie d'architecture, sont moins bien abordées dans la formation initiale.

Il pourrait exister une obligation de l'architecte dans les travaux de rénovation, il pourrait aussi être un passage obligé.

L'intervention de l'architecte, la relation client, les contrats

Zaïna KHOURI

Nous intervenons beaucoup sur des missions en dessous du seuil. Malgré le panel de professionnels qui intervient sur ce type de missions, on arrive à dégager des plus-values à passer par un architecte. Pour l'instant, nous préférons travailler en ce sens plutôt que d'être punitifs : mettre en avant les atouts qu'ont les particuliers à passer par nous.

Odile VEILLON

À ce stade, au terme de nos échanges, je voudrais vous donner quelques chiffres, tirés d'ARCHIGRAPHIE 2022, état des lieux publié par le Conseil national de l'Ordre, et d'une enquête sur la perception de la rénovation par les architectes réalisée l'été dernier par le CREDOC.

Les opérations de rénovation suivies par les architectes sont de plus en plus nombreuses. En huit ans, elles sont passées de 55% à 61%. Donc ils sont bien présents et ont de plus en plus de travail. Mais elles représentent de plus petits montants de travaux, sur 61% des opérations qui sont de la rénovation, elles ne représentent que 36% des montants dépensés. On imagine bien que la rénovation génère moins de montants de travaux que le neuf. Ce sont aussi des opérations plus complexes, sur lesquelles la rentabilité est moindre.

Ainsi, 67% des architectes considèrent que les honoraires sont toujours ou souvent sous-dimensionnés en rénovation.

Les architectes qui travaillent sur le bâti existant se posent la question de leur modèle économique, qui soit vraiment propre à ce marché de la rénovation avec les particuliers, et qui permette de pérenniser leur activité.

En conclusion, il faut évoquer les nouveaux contrats que l'Ordre des architectes a mis en place cette année, et qui visent justement à rendre abordables les prestations d'architectes aux particuliers et à gagner du temps sur le processus de production/réparation ou production/transformation.

Deux types de contrats sont proposés : un premier concerne la partie conception, avec un ensemble de trois contrats successifs au lieu de la mission complète dont on a l'habitude. Il poursuit trois objectifs. D'abord rendre accessible cette première prestation d'architecte, le contrat de visite conseil. Ensuite, proposer trois solutions très différentes et simultanées dans un contrat d'esquisse pour que le client puisse comparer, prioriser selon ses préférences, s'approprie le projet avec l'architecte, faire ses choix et être décisionnaire. C'est une étape de programmation, accompagnée, un contrat d'étude préliminaire qui fait gagner du temps par la suite en phase « chantier ». Ce qui permet du coup de finaliser un dernier contrat lorsque l'architecte peut décrire précisément les missions qu'il va exercer et estimer ainsi le temps nécessaire à la production du logement.

*

Logement social : comment sortir de l'urgence ?

Frédéric QUEVILLON, architecte, secrétaire du Conseil régional de l'Ordre des architectes, et président de la « Commission des marchés publics »

Le sujet qui nous rassemble ce soir est celui de la qualité des logements et comment ceux-ci sont produits. Les modifications des différentes passations de commandes à la suite de l'entrée en vigueur de la loi ELAN ont eu pour conséquence la généralisation des marchés de conception-construction.

Comment produire alors même que la vente en l'état de futur achèvement (VEFA) est un enjeu pour assurer le nombre de sorties des logements sociaux ?

L'acceptabilité des logements sociaux

Catherine SABBAH, déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement

En préambule, il est important de rappeler quelques chiffres : la France dénombre 2,2 millions de demandeurs de logement social, dont 1,7 million qui formulent cette demande pour la première fois ; les autres - déjà présents dans le parc social souhaitant obtenir un logement d'une autre superficie, plus adapté à leurs besoins. Cette liste d'attente ne faiblit pas. Alors même que des ménages s'appauvrissent et devraient pouvoir avoir accès au parc social.

Cette situation est d'autant plus compliquée que l'image du logement social ne s'améliore pas. Alors même que les logements sociaux sont souvent de bonne qualité, et parfois de meilleure qualité que d'autres logements neufs. Y compris dans les mêmes immeubles. Il y a une image qui colle à la peau du logement social : grands ensembles, quartiers défavorisés... L'opposition à la construction de logements sociaux, à la construction de logements tout court, à la

construction tout court, est d'ailleurs de plus en plus marquée, de plus en plus forte.

Patrice LECLERC, maire de Gennevilliers (92)

Ma définition du logement social est le droit au logement pour toutes et tous.

Hélène SCHWOERER, directrice générale adjointe de Paris-Habitat

Pour moi, c'est le logement pour tous. Et comment offrir une qualité de vie à des gens. C'est un droit, que l'on doit respecter.

Matthias NAVARRO, cofondateur et président de REDMAN

Également, c'est le logement de tous et pour tous. De tous, cela induit une collectivisation à travers le logement social. Sous une forme ou une autre, cela appartient à la collectivité. Pour tous, parce qu'une immense majorité des Français relève du logement social.

Manuel SAVOY, architecte, conseiller ordinal

Pour tous, évidemment. C'est aussi une question de vivre ensemble, aussi.

Hélène SCHWOERER

Il existe de la part de beaucoup un refus d'avoir un nouvel immeuble ou de nouveaux voisins près de chez soi. Pour le territoire parisien, que je connais le mieux, voilà encore dix ou vingt ans, ce rejet était circonscrit à certains secteurs de l'Ouest parisien. Aujourd'hui, ce rejet s'est généralisé.

Ceux qui ont pu acquérir il y a vingt ou vingt-cinq ans dans des secteurs encore accessibles en termes de prix, à 2 500 / 3 000 € du mètre carré, voient leur bien aujourd'hui estimé au bas mot à 8 000 € du mètre carré. Il est pour eux inconcevable de partager ce territoire, ni de se dire qu'ils se sont enrichis sans faire grand-chose, sur des plus-values.

De plus, implanter près de chez eux des logements qui répondent aux besoins de 70% des Parisiens risque de dévaloriser leur bien. Si l'on ajoute à cela le sujet financier, avec par exemple un taux du

Livret A à 3%, l'inflation, ainsi que la flambée du coût des matériaux, l'équation devient difficile.

À Paris, la plus grande difficulté, car je reconnais que nous sommes très aidés par la collectivité en termes de financement, ce sont les recours. L'opposition des habitants aux permis de construire. C'est la façon policée qu'ont eue des requérants pour dire combien ils ne veulent pas des logements sociaux.

Depuis la pandémie, d'autres discours se sont généralisés au Centre, au Nord et à l'Ouest dans la capitale, notamment autour de la santé, de l'îlot de fraîcheur. Désormais, les recours reposent essentiellement sur des questions sanitaires, de densité, et de biodiversité.

Patrice LECLERC

À Gennevilliers, il y a 67% de logements sociaux. Nous favorisons et encourageons cette dynamique. C'est le principal frein à la gentrification en première couronne. Nous sommes pourtant toujours 3 ou 4 points en dessous de la demande, parce que 70% de la population est éligible au logement social. Donc il faudrait poursuivre nos efforts. Aujourd'hui, nous recensons 5 000 demandeurs de logements par an, alors qu'on ne peut en attribuer que 400. Les délais d'attente sont de cinq à six ans, selon les superficies, contre onze ans d'attente dans la métropole.

Ce refus est selon moi assez spécifique à la région Île-de-France. Une région où la droite a mené une campagne extraordinairement forte contre le logement social, en faisant un parallèle entre logement social et « cas sociaux ». Cette campagne, malheureusement, a été accompagnée par les formations de gauche, y compris la mienne, par ce vocable de mixité sociale. La gauche a passé son temps à expliquer à des habitants des quartiers populaires que si ça allait mal, c'était à cause d'eux et que ça irait mieux lorsque d'autres viendraient habiter à leur place ou près d'eux.

C'est dur, parce que cela se traduit par des actes. Si vous regardez l'évolution sociologique dans les Hauts-de-Seine, par exemple, une étude du diocèse de Nanterre publiée voilà quatre à cinq ans fait la démonstration qu'après avoir « viré » les couches populaires, ce sont

désormais les couches moyennes et les retraités qui ne peuvent plus habiter dans le département.

Par ailleurs, la région Île-de-France ou le département des Hauts-de-Seine punissent les villes qui construisent du logement social, sous prétexte qu'elles en ont trop. Gennevilliers ne perçoit aucune subvention ou aide lorsqu'elle construit du logement social, ni par la région, parce que nous en avons plus de 50%, ni par le département, parce que nous en avons plus de 30%.

À côté de cela, des communes n'en construisent pas. J'estime que nous entrons dans une très grave crise du logement social et du logement tout court.

Les populations des couches moyennes et des couches populaires sont exilées hors de la métropole du Grand Paris, ce qui est une absurdité écologique et une absurdité économique. C'est une absurdité lorsque dans Paris, on ferme des écoles, alors qu'on est obligé d'en construire en grande couronne. Là où l'on peut loger les gens, et faire du logement social ou de l'accession à la propriété un peu moins chers. En petite couronne, des personnes sont virées du parc social, sans pour autant pouvoir acheter en accession, y compris en accession sociale.

Mathias NAVARRO

Il n'est pas plus difficile de commercialiser des opérations dans lesquelles il y a beaucoup de logements sociaux, ni plus difficile de commercialiser des opérations auprès des acheteurs privés, lorsque le logement social est présent dans le même programme ou dans l'environnement proche. Il n'y a pas de problématique à vendre la partie privée à des prix qui vont être, en fonction des communes, trois à cinq fois supérieurs à la valeur de ce qui est valorisé par la partie sociale.

Il n'y a pas de sujet de commercialisation, car les gens ont tellement de difficultés à trouver un logement classique que, lorsqu'on parvient à en proposer, les gens se précipitent, pour autant que le bien soit correctement placé et au bon prix, qu'il y un voisinage de logements sociaux ou pas.

Précisons que lorsque des logements peuvent être produits, ils le sont en partie en logements sociaux et une mixité a lieu, soit au palier, soit à l'accueil d'escalier. Nous apprécions de pouvoir mixer des typologies d'habitations, si toutefois nous y sommes autorisés par le bailleur. De ce côté-là bien souvent, il y a aussi une opposition.

Pour revenir sur ce qui a été dit, je veux souligner que produire du logement est très compliqué. Pas seulement le logement social. Lors des nombreuses réunions publiques auxquelles je participe, un lien immédiat est fait entre logements sociaux et logements pour « cas sociaux ». C'est systématique.

Si 70% des Français effectivement relèvent théoriquement du parc social, l'imaginaire ne suit pas. Il existe un imaginaire hyper négatif lié à ces logements.

Manuel SAVOY

Il faut se souvenir qu'au départ, ces logements ont été faits pour améliorer la vie des gens.

Les maires poussent, effectivement, dans certaines villes, à des VEFA HLM, donc à dissimuler le logement dans une opération plus vaste, à le banaliser. Ce qui nous questionne c'est : dans ce processus-là, est-ce qu'on a la qualité attendue du logement social ?

Comment réalise-t-on un logement qui, à prix constant, devra être identique, qu'il soit privé ou social, et au prix fixé par le bailleur ? À savoir bas, afin que le promoteur pourra ensuite vendre à des acquéreurs.

Cette question de balance, parfois, ne va pas dans le sens de la qualité. Ensuite, il faut analyser aussi comment sont fabriqués ces logements avec les bailleurs qui ont un cahier des charges assez conséquent, et qui ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux de la cession.

Enfin, certains bailleurs sociaux ont perdu en compétences du fait de cette situation, puisque c'est le promoteur qui lors de la construction vient régler les problèmes du bailleur social, en effectuant le travail que ce dernier aurait dû faire.

Il existe une réelle perte de compétences, qui est problématique car le rôle premier du bailleur est aussi de construire.

La qualité des logements

Catherine SABBAH

Plusieurs rapports sont parus en 2022, dont celui de l'IDHEAL, relatifs à la qualité des logements produits ces dernières années. Les conclusions sont que la qualité a plutôt tendance à s'être dégradée. Comment apporter et garantir des exigences de qualité ?

Hélène SCHWOERER

Il faut souligner que le logement social à Paris, mais pas seulement, a largement contribué à la qualité architecturale, à la qualité urbaine et patrimoniale. Tant qu'un panneau mentionnant « Paris Habitat » n'est pas apposé, personne ne sait qu'il s'agit de logement social.

S'agissant du cahier des charges, l'objectif de Paris Habitat, qui a cent ans d'existence, est de conserver son parc de manière durable, sur le très long terme.

Nos investissements s'effectuent en fonction de ce choix, nos questionnements aussi : quel est le bon équilibre dans un logement ? Dois-je construire un maximum de mètres carrés ? Dois-je générer des logements avec des cuisines en second jour ou des cuisines ouvertes ? Dois-je construire différemment la silhouette du bâtiment pour offrir des espaces de vie mieux éclairés, et donc forcément mieux ventilés, où l'on vivra mieux grâce à une meilleure prise en compte des attentes des ménages ?

Aujourd'hui, on construit de manière beaucoup plus qualitative. Les coûts sont plus élevés aussi.

Mathias NAVARRO

Les logements sociaux, ce sont d'abord des logements à loyers sociaux. De plus, il faut distinguer le stock et le flux : ce qui est dans le patrimoine de certains bailleurs sociaux et ce qui est produit, à savoir ce qui est réalisé sur la base des réglementations qui s'appliquent aux logements sociaux.

Certes, les fameux cahiers des charges sont sans fin. Mais ils constituent une trame à respecter. Quand on travaille avec des promoteurs qui les respectent, on obtient des logements d'excellente qualité.

Le sujet, c'est ensuite la péréquation entre le prix et les attendus du cahier des charges, et l'on constate souvent une différence. Lorsqu'on est promoteur et que l'on démarre une opération de logement social, on sait que la partie sociale est réalisée à perte. Une perte qui doit être compensée par une opération de logements classiques. Ce qui a pour conséquence de susciter l'augmentation des prix du privé. À ce titre, le volet foncier est un vrai déterminant de ce qui peut être produit.

La qualité qui est attendue est normale, mais extrêmement difficile à maintenir car c'est beaucoup trop exigeant dans certains cas.

Parfois, nous nous retrouvons aussi face à des cahiers des charges réalisés il y a très longtemps, qui n'ont pas été mis à jour. Par exemple, certains ne sont pas conformes à la RE 2020. Même pour imposer la RE 2020, qui est obligatoire, nous nous retrouvons parfois dans des discussions sans fin. Toutes les villes ne sont pas équipées comme la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris.

Manuel SAVOY

La question de l'acceptabilité se pose enfin, et tout particulièrement dans les zones tendues.

En France, dans les endroits les moins peuplés notamment, dans des zones moins tendues, des logements sociaux non pourvus existent. Ce sont des logements qui n'ont pas suivi certaines évolutions. La COVID a par ailleurs mis en exergue la nécessité d'espaces extérieurs, de flexibilité des usages... Ce qui ne se retrouve toujours pas dans certains cahiers des charges qui n'ont pas évolué.

La reconquête de savoir-faire par des bailleurs, ou du moins le fait de ne pas en perdre, est cruciale pour la qualité et le suivi de construction, une fois les bâtiments construits.

Patrice LECLERC

Les élus peuvent agir : imposer au privé et aux bailleurs, réaliser des cahiers des charges pour les promoteurs, instaurer un suivi sur des exigences en termes de logements traversants, de taille minimale, de prix maximum. Selon moi, le logement social produit par un bailleur social est évidemment de meilleure qualité que ce qui est réalisé par la promotion privée.

Pour une raison simple, le promoteur n'aura pas l'obligation de réhabiliter ce bâtiment dans vingt ou trente ans, a contrario du bailleur. Ceci rentre donc en ligne de compte lorsqu'il construit lui-même. Il investit par exemple un peu plus dans la qualité des matériaux.

Dans les années quatre-vingt, il y avait peu d'argent, ce qui a généré une mauvaise qualité du bâti, surtout d'un point de vue énergétique.

Dans ma commune, nous évitons la VEFA pour préserver la compétence en interne. Nous disposons d'un service d'urbanisme constitué d'architectes et d'urbanistes, qui contrôlent les constructions tant dans le privé que pour les bailleurs. Sur 9 000 logements sociaux, 70% sont en maîtrise par la Ville.

Nous l'avons dit, il y a d'abord une question idéologique. Il faut casser cette idée que le logement social égal cas social. On a commencé à se poser des questions de mixité sociale dans les années quatre-vingt, lorsque des populations immigrées ont accédé aux logements HLM et quitté les bidonvilles et les cités d'urgence. Avant, on ne se posait pas la question du logement social. Pourtant, il y avait beaucoup de pauvres dans ce parc. Des cités pauvres, entières.

Personnellement, je vais proposer à la Métropole du Grand Paris d'imposer 30% de logements sociaux dans le flux de constructions. L'État doit mettre en place une règle via le Plan métropolitain de l'Habitat, soit via une réglementation ou une mesure législative.

Hélène SCHWOERER

Pour produire du logement, il faut se saisir de tout : locaux d'activités, garages... C'est une opportunité pour créer d'autres modalités, peut-être aller plus loin, pour se dire comment je vais faire rentrer des

logements abordables dans des surfaces qui ne sont pas du tout dédiées à ça. Personnellement, je suis favorable aux acquisitions de conventionnement, les acquisitions « réhabilitation », parce que c'est, quand le foncier coûte très cher, une façon de maîtriser le bien immobilier.

Ensuite, il y a aujourd'hui dans la classe politique, tous bords confondus, une dérive sémantique. On parle de « logements abordables », comme s'il était malpoli de parler de « logements sociaux ». Car, je constate que les maires qui construisent ne sont plus réélus. La vie d'un projet, lorsqu'on fait les choses correctement, c'est trois, quatre, voire cinq ans. Entre le moment où le maire est élu et celui où il doit sortir le projet, c'est presque un mandat qui s'est écoulé.

Donc, beaucoup estiment n'avoir plus aucun intérêt à construire. Il faut que les élus ne soient pas « opposables ». Le PLU devrait s'imposer, dans la mesure où il respecte une réglementation, des normes qui ont délibérées, adoptées, reconnues par le préfet. Cela permettrait de canaliser la trop forte opposition des maires, qu'il n'y ait plus cette responsabilité. Vu la crise que nous subissons aujourd'hui, j'estime que c'est à l'État de reprendre la main. Bien sûr, en garantissant le respect des PLU et pas juste l'intensification. Ça suppose évidemment que les PLU soient des documents réalisés avec attention et non pas de simples « copier-coller ». Ensuite, tout ce travail doit se faire en concertation avec les habitants.

Mathias NAVARRO

Sur les PLU, attention à ne pas les rigidifier, les rendre opposables sans recours. Et qu'ils ne soient pas modifiés de telle sorte qu'ils n'autorisent plus ou quasiment plus de logements. Il est important, et c'est un travail en cours, de territorialiser, de cartographier des besoins. Pour s'assurer que les PLU correspondent bien aux besoins qui ont été identifiés et certifiés.

De notre expérience, beaucoup voient se réaliser des opérations de « logement social » sans avoir la possibilité d'y avoir accès, pas plus que sur le « logement classique », qui excède de beaucoup sa capacité financière. La production de logements de manière générale n'est pas dédiée aux Français lambdas.

C'est donc selon moi sur le plafonnement des loyers, sur le plafonnement des prix qu'il faut travailler afin de rendre le logement à nouveau abordable pour le plus grand nombre. Et du coup, acceptable. Par ailleurs, cela vaut pour Paris comme pour toutes les métropoles, il faut s'attaquer à l'ensemble des logements vides. Car partout dans les zones tendues, il y a des logements vacants. Sans compter les centaines de milliers dans les zones non tendues que l'on peut aussi transformer en logements abordables, ce qui est un autre sujet.

Manuel SAVOY

Vient ensuite la question du coût de la transformation, sur laquelle il ne faut pas être dogmatiques. Cela demande une analyse fine. Les architectes sont là pour cela. Les transformations, c'est évidemment toujours intéressant pour plein de choses, dont le bilan carbone.

On en revient toujours à cette question de densité, de complexité d'opération, de VEFA HLM. Pour le promoteur, c'est à perte. Ce n'est pas forcément le plus intéressant. Nous sommes tous confrontés à des opérations complexes, dans lesquelles on vient superposer différents types de projets, pas juste du logement et différents usages.

La perte de compétences de certains bailleurs fait qu'on se retourne vers le promoteur. Ce qui n'est, malheureusement, pas bénéfique pour l'ensemble. Il faut avoir en tête, que dans certains endroits, 75% de la production s'opère en VEFA HLM. Dans la seconde couronne francilienne, c'est un phénomène qui est très répandu et souvent lié à l'absence de service d'urbanisme. La question de la décentralisation a induit ce phénomène de manière forte.

Le foncier : un enjeu

Catherine SABBAH

La France comporte beaucoup d'espaces non construits mais aussi des zones où l'on construit beaucoup. Comparés à nos voisins européens, nous sommes ceux qui construisent le plus

de logements, encore à l'heure actuelle. Selon sa localisation, le foncier, le terrain, constitue 15 à 50% du prix du logement. Si les logements sont chers, c'est aussi parce que le foncier est cher. Selon moi, si le foncier est cher, c'est parce que les logements sont chers. Puisque le prix du foncier est fixé en fonction du prix auquel sera vendu le logement construit. Plus au départ le prix est élevé, ce qui est le cas du marché ancien ou du marché du neuf dans un quartier en développement, plus le prix du foncier sera élevé. C'est une spirale sans fin.

Stéphane DAUPHIN, directeur général de SEQENS

Ce qui fait le prix du foncier, c'est sa disponibilité. Nous manquons de foncier. Voilà le combat quotidien des équipes pour sortir des opérations.

Cendrine CHAUMONT, adjointe au maire d'Évry-Courcouronnes (91) chargée du logement, de l'habitat et des propriétés

En fait, nous ne disposons plus d'endroits pour le foncier. Pour une ville comme Évry-Courcouronnes, nous commençons à être limités. Y compris en termes de place.

Christian CHEVÉ, président de la Coop Foncière

Pour COOP IMMO, qui est une coopérative HLM, un maître d'ouvrage, l'accès au foncier est compliqué. Une grande partie est portée par les opérateurs, aménageurs publics ou les collectivités qui dans 90% des cas se tournent vers la promotion privée pour, après, la vente en VEFA. Puis, il y a le prix. Tout le sujet est de parvenir à maîtriser le prix du foncier et surtout la surenchère que font les opérateurs.

Laurent VINOLAS, directeur du montage des opérations complexes, QUARTUS

La France n'est pas un pays si dense que ça. Mais là où il semble utile de construire, le terrain est une denrée extrêmement rare. Par ailleurs, autre facteur, depuis une vingtaine d'années, l'immobilier a généré la création beaucoup d'opérateurs immobiliers : la concurrence s'est accélérée sur une matière première, le foncier, devenue de plus en plus rare.

Jean-Pierre LÉVÊQUE, architecte, conseiller ordinal et co-référent du « Laboratoire des marchés privés »

Pour nous, architectes, la question du foncier se pose dans son rapport aux coûts de construction et donc à la qualité du logement et dans la manière dont le foncier pèse dans le bilan global.

Stéphane DAUPHIN

La rareté du foncier, ce n'est quand même pas l'impression visuelle que l'on a lorsqu'on se déplace sur l'ensemble du territoire francilien. C'est un vrai paradoxe. Cela étant, il y a bien d'autres phénomènes de blocages, de complexités, de lenteurs, qui font qu'aujourd'hui, SEQENS, en 2021, a demandé 4 000 agréments de logements neufs.

Et c'est nécessaire, au vu des besoins immenses sur toute la chaîne : du logement abordable, du logement social le plus accessible jusqu'aux logements intermédiaires.

Il nous faut donc aujourd'hui activer l'ensemble des leviers : une approche très classique et aussi celle du développement, via la réponse à des appels d'offres qui produit, bon an mal an, 600 logements. Certains collaborateurs répondent à des consultations des aménageurs ou autres, comme les « Réinventer », avec toutes les frustrations exprimées ces dernières années en tant que bailleur, autour de la question des macro-lots, qui ont beaucoup contribué à développer la VEFA, à brider nos maîtrises d'ouvrage, à nous obliger à nous allier sur un certain nombre de projets.

Quand l'appel d'offres le permet, nous arrivons à la contourner par de la co-maîtrise d'ouvrage ou en créant des sociétés communes. Ce qui a aussi favorisé l'essor de la VEFA. Dans une entreprise sociale pour l'habitat, comme SEQENS, nous estimons également en faire trop. Nous sommes obligés de nous associer avec des promoteurs qui ont déjà les terrains.

Par ailleurs, sur certains territoires, l'acceptabilité du logement social est plus simple lorsque le projet est porté par un promoteur. Ce qui est dommage.

Nous sommes également engagés pour recréer du foncier sur nos fonciers, généralement de grandes nappes de parkings.

Notre objectif est évidemment de maintenir la part du parc social, voire d'en faire plus, et puis aussi de ramener aussi un peu de diversité via de l'accession sociale à la propriété.

Parmi les autres leviers : le travail étroit avec les collectivités qui nous délèguent le droit de préemption urbain, avec des immeubles qui sont mis sur le marché ou quelquefois des fonciers préemptés avec l'accord de la Ville.

Un autre moyen : les baux emphytéotiques, pour transformer des sites économiques, des bureaux en logements avec, par ce biais-là, une minoration du coût du foncier.

Nous sommes obligés de passer par tous ces processus pour pouvoir réussir.

Laurent VINOLAS

La part du logement social dans les programmes a un impact. Selon qu'on se trouve dans un immeuble qui propose la mixité programmatique ou dans un immeuble qui n'en propose pas.

Nous prêtons ainsi une grande attention à proposer, par exemple, des accès différents, des espaces qui ne sont pas communs mais distincts.

Lorsqu'on propose aux élus un programme comprenant de la mixité, la plupart l'accueillent bien, quelle que soit leur orientation politique. Cela va ouvrir l'offre et intéresser plus d'habitants de leur commune.

Par rapport à ce qu'on disait tout à l'heure sur la péréquation des prix, le bailleur social ne peut pas payer le terrain aussi cher que l'acquéreur final privé, le promoteur. Pour partie, ce sont nos clients en accession libre qui vont devoir faire cet effort supplémentaire.

Cendrine CHAUMONT

À Évry-Courcouronnes, nous recevons 6 500 demandes pour 350 attributions, dans les bonnes années. Sinon c'est cinq à huit ans

d'attente. Pour vous donner un exemple, Évry-Courcouronnes, ville préfecture, compte 70 000 habitants dans l'Essonne qui comprend 1 300 000 habitants. Il y a, dans le département, vingt-trois « quartiers prioritaires politiques de la Ville », dont neuf à Évry. Pour notre part, nous sommes clairement au bout de l'exercice, c'est très compliqué.

Pour le foncier, nous parvenons à obtenir quelques dérogations pour du logement intermédiaire, de l'intergénérationnel, pour de la réhabilitation.

Dans le même temps, les collectivités subissent une baisse des dotations de la part de l'État, ce qui complexifie notre tâche dans les quartiers politiques de la ville, où les familles sont énormément demandeuses en termes de social. Par ailleurs, ce n'est pas le tout de construire des logements, il faut que les équipements suivent. Il faut aussi du foncier pour créer les structures : gymnases, écoles, etc.

Le sujet c'est aussi de ne pas ajouter de la misère à la misère dans une ville comme la nôtre qui s'est énormément paupérisée. On en revient à l'acceptabilité, parfois compliquée. Acceptabilité en termes de hauteur aussi, ça n'a pas été évoqué. Les habitants sont très sensibles à la hauteur des bâtiments. Au-delà du R+4, c'est très compliqué. Les gens ont envie de verdure.

Alors, Christian CHEVÉ, j'aimerais que, en tant que président de la COOP foncière, vous reveniez quand même sur le mécanisme du BRS, parce que je ne sais pas si tout le monde connaît exactement comment ça fonctionne ici. Et c'est très intéressant, parce que c'est un tout autre rapport au terrain.

Christian CHEVÉ

Pour éviter la spéculation foncière, a été créé le mécanisme du Bail réel solidaire (BRS). « Comment trouver un produit qui va rendre les logements abordables ? ». La mécanique de ce produit est de dire qu'il faut dissocier le bâti du foncier. Nous montons les opérations en vendant le bâti, tandis que le foncier va être mis de côté. Des organismes spécifiques ont été créés pour en assurer le portage, pas pour l'éternité, mais presque. On ne vend aux ménages qu'un produit

d'accession, ils achètent seulement le bâti. Ceci règle en partie le problème de foncier cher. Les ménages paient une redevance pour le financer.

Mais plutôt que de le payer comme n'importe quel accédant, sur 20 ou 25 ans, des baux à 80 ans / 90 ans / 99 ans ont été conçus. Cet étalement sur une longue période rend les choses possibles.

Dans BRS, il y a le mot « solidaire ». Nous disons que cette solidarité est intergénérationnelle. En Île-de-France, les ménages restent huit ou neuf ans dans le logement avant de vendre et de repartir.

Ce qui signifie que sur quatre-vingt-dix-neuf ans, dix à quinze familles vont se succéder, peut-être plus. Chacune va payer une partie du foncier devenu accessible via la redevance.

Le BRS reste un produit d'accession sociale. Mais ce n'est pas pour autant qu'il concerne seulement les plus modestes. En Île-de-France, il est difficile d'acheter, d'obtenir un prêt bancaire. On s'adresse à une population de ménages qui sont plutôt des Français moyens.

Nous ne sommes pas là pour faire baisser le prix du foncier. Comme beaucoup, nous avons un opérateur et nous ne faisons pas le marché. Si nous développons des opérations en BRS, nous allons acquérir le foncier au prix de marché. Evidemment, s'il y a une subvention de la collectivité, ce sera mieux. Mais ce n'est même pas quelque chose que nous exigeons.

Nous encadrons le prix de revente du logement, ce qui est vertueux. Le prix de revente est indexé dans la durée et dans notre modèle sur l'indice du coût de la construction. Cela signifie que le temps passe, plus nous sommes décorrélés du marché de l'immobilier.

Les produits en BRS vont rester dans la durée des logements abordables pour des populations qui sont sous le plafond de ressources. Cela permet de conserver et d'accentuer une offre abordable sur le marché, pour les ménages qui n'arrivent pas à se loger en accession, ou qui sont légèrement au-delà des plafonds HLM.

Nous sommes très bien accueillis par les collectivités et sommes régulièrement sollicités. Le BRS est un produit qui a le vent en poupe. D'ailleurs, dans l'esprit des élus, toutes tendances confondues, ce n'est pas vraiment considéré comme du locatif social. Depuis la loi ELAN, le produit d'accession est même éligible à la SRU.

Alors, Jean-Pierre LÉVÊQUE, les architectes, par rapport au foncier cher qu'il faut absolument densifier pour pouvoir l'acheter tout simplement. Qu'est-ce que vous pouvez ? Comment vous arrivez à convaincre des Maîtres d'ouvrage, justement, de ne pas remplir absolument tout avec des mètres carrés habitables et pas forcément de bonne qualité ?

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Du point de vue du foncier, on attend souvent beaucoup des architectes et, peut-être même trop. Nous préférerions que la densité soit liée non pas à la cherté du foncier, mais plus à une densité de service.

Si Paris est une ville dense, elle offre une densité de services proportionnelle à sa densité construite. Tout le monde a pu le constater lors de la pandémie : dès lors que tous les services étaient inopérants, Paris perdait sa désirabilité. Ce qui nous est demandé est effectivement de rendre la ville désirable.

L'exercice est difficile. Nous privilégions les usages, parce que trouver des qualités d'usage fondamentales au logement est dans notre savoir-faire. Retrouver des espaces extérieurs, c'est se concentrer sur la qualité d'usage des plans de logements. Et lors de discussions autour du projet, défendre l'usager. Après la pandémie, la publication de nombreux rapports sur le logement rend plus faciles ce discours : nous sommes plus écoutés sur les usages, la taille des logements, la densité.

Mais malheureusement, les architectes sont souvent peu entendus. Et a contrario, on nous charge de rendre des densités fortes, acceptables. Acceptables pour que l'opération puisse se construire. Le coût du foncier pèse bien évidemment sur notre action, sur le coût de construction et la densité. Hélas ces paradigmes du projet ne nous sont pas accessibles.

Catherine SABBAH

D'autant qu'aujourd'hui le contexte est difficile. Des programmes commercialisés il y a un certain temps voient les coûts de construction s'envoler. Le foncier a été acquis à des prix élevés. Dans le même temps, la solvabilité des ménages est bloquée du fait des taux d'intérêts qui remontent. Ajoutons à cela l'inflation... Et on ne peut renégocier le prix du foncier. Comment résoudre cette équation ?

Laurent VINOLAS

Nous ne pouvons rien y faire. Cela fait partie du risque de notre métier. Nous sommes dans une période très compliquée, avec un effet ciseau. Nous constatons que même dans des périodes de tensions, il n'y a pas de baisse des prix, surtout dans un contexte où la ville tend à se densifier.

Dans des villes qui ont déjà un secteur aménagé, la fixation des prix du foncier est pratiquée. La concurrence se fait sur la qualité des projets. Ce système fonctionne et devrait être généralisé.

La crise du logement est mondiale dans les métropoles. Sans une intervention forte des pouvoirs publics, il ne pourra y avoir d'amélioration durable pour l'ensemble des habitants. En France, des bailleurs, avec l'appui de leurs collectivités pour des stratégies assez affirmées, développent des stratégies foncières ou d'acquisition du foncier sur le long terme des terrains.

Ce qui est aussi une bonne manière de pouvoir maîtriser les prix de sortie. D'autant que les conditions d'équilibre de nos opérations se rallongent. Encore plus aujourd'hui, avec les coûts de travaux, la hausse du taux du Livret A, avec l'État qui ne joue pas toujours son rôle d'aidant, qui peut avoir un double discours, celui de la construction de plus de logements sociaux d'une part, et de la vente du foncier à un promoteur de l'autre. On peut alors légitimement se poser la question de la cohérence des politiques publiques.

Les conditions d'équilibre se durcissant, et bien que nous ne soyons pas là pour faire des bénéfices, nous recherchons aussi à posséder nos pieds d'immeubles, nos commerces, car c'est plutôt bénéfique en termes de financements ou pour nos investissements futurs.

Globalement, les opérateurs privés, ma société QUARTUS, et mes confrères en général, apprécient de répondre dans les communes où le cadre est clair. Lorsque les règles du jeu sont fixées, nous nous adaptons à ces règles. Il faudrait effectivement que les règles ne connaissent pas trop de dérives : je pense aux chartes de certaines communes dans lesquelles s'empilent les contraintes qui rendent l'équation insoluble.

Christian CHEVÉ

Selon moi, seuls les pouvoirs publics peuvent administrer le foncier. Car il doit être administré. On doit mettre fin à la surenchère permanente, notamment en Île-de-France. Sans quoi, plus personne ne va rien faire. Personnellement, j'estime que les aménageurs publics ont une responsabilité : ils sont les premiers à faire jouer la concurrence pour vendre des valeurs foncières plus chères.

Or cela est du ressort d'une volonté politique. Même si en Île-de-France, c'est plus compliqué, ce n'est pas impossible. Sans doute faut-il développer une vision métropolitaine. Il n'y a que l'intervention publique qui peut faire que le foncier reste dans une tranche raisonnable.

Cendrine CHAUMONT

Pour moi, l'encadrement des prix est un levier important, qu'il faut explorer. De même que la fiscalité sur les plus-values.

Laurent VINOLAS

L'encadrement des prix du foncier peut exister dans les communes où existe une charte promoteur avec des prix maîtrisés, encadrés sur les prix de vente, même si l'on peut discuter de la légalité du dispositif. Ces prix de ventes des appartements encadrés vont jouer sur les prix des terrains sur ces territoires. À Ivry, Bagneux, Nanterre, Villejuif, il n'y a pas d'explosion des prix de vente.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Le logement est au cœur de beaucoup d'enjeux. Trop peut-être, et c'est là d'ailleurs le problème. Est-ce qu'une France de propriétaires ne conduit pas nécessairement, mathématiquement, arithmétiquement, à un renchérissement du foncier ? Plus de logements sociaux ? Nous sommes peut-être au bout d'une stratégie politique qui a placé le

logement derrière beaucoup de choses : réchauffement climatique, retraites et constitution d'un patrimoine...

Laurent VINOLAS

Nous réfléchissons effectivement à des montages qui permettraient de dissocier le foncier du bâti. Plein d'options sont possibles pour élargir l'offre. Rappelons aussi que la propriété réduit les inégalités sociales.

Christian CHEVÉ

Il faut tout de même rappeler que le foncier est un bien commun. La propriété a ses limites. Nous sommes dans un système où le droit de propriété est absolument intouchable. Mais peut-être que du point de vue du foncier, faut-il adopter un regard différent, en considérant que c'est un bien commun. La promotion a fait beaucoup de mal : la montée des prix du foncier, à force de concurrence. À force de vendre aussi majoritairement à des gens qui achètent des produits fiscaux. Vous ne vendez plus du logement.

Laurent VINOLAS

Ces logements permettent néanmoins à des personnes d'être bailleurs, donc de loger des gens et d'avoir du locatif fixe.

Christian CHEVÉ

Peut-être faut-il donc que les gens puissent y accéder plus facilement. Parce qu'un propriétaire occupant, c'est cent fois mieux qu'un notable qui loue son logement par ci, par là.

Je pense que la généralisation du BRS est souhaitable et possible. Mais il faudra des années. Pour commencer à peser sur le marché de la revente, si dans vingt ans, nous parvenons pour ce qui nous concerne à produire notre objectif de 2 500 logements, nous représenterons à peine 5% des ventes ! À moins que l'on donne un grand coup d'accélérateur, que les règles du jeu changent.

Stéphane DAUPHIN

Il faut souligner que, pour avoir rencontré une soixantaine de maires en quelques mois, il y a un vrai attrait partout en France pour le BRS. Pour éviter des effets spéculatifs, mais aussi parce que ça compte dans le décompte SRU. Beaucoup d'Offices fonciers solidaires (OFS)

se créent. Le marché des OFS finira par se réguler. Une taille critique pour voir développer ce type d'opération va émerger.

Sur le foncier et la maîtrise des prix, je crois qu'il faut aussi que nous, bailleurs sociaux, ayons la capacité d'aller chercher du foncier qu'on possède déjà, c'est-à-dire d'ajouter de la hauteur sur nos bâtiments, en ajoutant du service. Nous autoriser à refabriquer la ville, sur un bâti dont on se dit que finalement il a perdu beaucoup de qualité d'usage, peut-être démolir et construire différemment, avec des logements traversants, aux normes, avec des enjeux de confort d'été également, au-delà même de tous les enjeux de transformation. Il y a des gisements énormes dans le bâti existant, sans compter nos enjeux de mise aux normes et d'éradication des étiquettes E / F / G ; des opérations de réhabilitation sur lesquelles nous sommes engagés pour recréer du logement de qualité.

Laurent VINOLAS

Le BRS, c'est finalement vendre de l'usage. Selon moi, c'est plus adapté à des centres-villes, à des grandes villes, des capitales régionales, des territoires très attractifs au niveau des services. Ce n'est pas généralisable sur tout le territoire.

La propriété en France est vraiment ancrée dans notre ADN même si certains sont réticents. 58% de Français sont propriétaires de leur résidence principale. Ce qui est infiniment moins que dans l'est et le sud de l'Europe

Stéphane DAUPHIN

Pour avoir visité de nombreux logements depuis une vingtaine d'années chez les bailleurs sociaux, je n'ai pas l'impression d'entrer toujours dans le même produit, au même endroit. C'est le fait des maîtres d'œuvre avec lesquels est réalisé un travail de qualité en s'adaptant à l'environnement ou au cahier des charges. Le logement social est plutôt synonyme de qualité en général. Cela étant, il ne faut pas oublier que nous sommes soumis à des contraintes normatives, législatives toujours complexes avec le logement. L'innovation et la nouveauté ne sont pas toujours simples.

Jean-Pierre LÉVÊQUE

Le logement social a toujours été un laboratoire d'innovation. Aujourd'hui, nous avons le sentiment qu'avec la généralisation de la pratique de la VEFA, cela s'est un peu perdu. L'intérêt des fonciers réservés avec des bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage, c'est aussi de développer l'habitat intermédiaire, de développer une inventivité, non pas formelle, mais dans les usages. Ce qui n'est pas facile, c'est qu'on est sur des bouleversements fondamentaux de modes de gestion en tant que bailleurs sociaux.

Frédéric QUEVILLON

En guise de conclusion, rappelons que les espaces publics sont primordiaux. Il faut retenir aussi un vrai désir d'intervention publique et d'une planification qui, finalement, pourrait peut-être ramener la qualité.

La qualité doit venir, pour les architectes, par le concours. Le concours est un élément important, qui permettra justement de développer la recherche et l'innovation. Ce que la VEFA a un peu gommé. Nous espérons que les futurs sujets de rénovation, réhabilitation, transformation, seront des opportunités de ramener la qualité et de faire muter les villes, de retrouver ces lieux communs qui vont permettre le « vivre ensemble ».

Les Franciliens et le Logement : Regards et attentes

Fabien GANTOIS, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Nous sommes réunis ce soir pour évoquer les attentes des Franciliens sur le logement. Logement et architecture sont intimement liés. La qualité du logement au service des habitants mobilise les architectes depuis que l'architecture a pour ambition de servir le plus grand nombre.

Si le logement est un thermomètre de la justice sociale, il est aujourd'hui devenu une bombe sociale dont la seule chose qu'on ignore est le moment précis de son explosion.

Oui, le logement reste une source de préoccupation majeure pour nos concitoyens. L'accès à un logement de qualité, voire à un logement tout court, n'est toujours pas garanti pour tous. La sortie de millions de logements du parc locatif, pour des raisons certes louables de performance énergétique, et la mise en place de la zéro artificialisation nette, amplifient tant l'urgence à agir que l'impérieux devoir de proposer des solutions viables.

C'est dans ce contexte que le CROAIF a décidé de contribuer, comme il le fait depuis tant d'années, au débat sur le logement. D'abord en lui dédiant un cycle de soirées.

Certes, les spécialistes du logement, les architectes, les urbanistes, les maîtres d'ouvrage, les sociologues, les économistes et tant d'autres ont des choses à dire. Mais dans le contexte actuel, il nous a paru essentiel d'écouter les premiers concernés : les Franciliens. D'abord, pour répondre au mieux à leurs attentes.

*

Les résultats de l'enquête « Les Franciliens et le logement : Regards et attentes »

Guillaume CALINE, directeur « Enjeux publics et opinions », KANTAR PUBLIC

Plusieurs sujets ont été abordés dans cette enquête : le logement en tant que tel, le rôle des pouvoirs publics, mais aussi celui des architectes. Quelles pouvaient être les attentes des Français à cet égard ? L'un des éléments assez marquants qui en ressort est que se loger, est une source de difficultés pour de nombreux Franciliens.

Lorsqu'on demande aux Franciliens, si se loger est une source de difficultés : pratiquement un Francilien sur deux, 46 %, dit que c'est effectivement le cas, avec des différences marquées selon les catégories de la population.

Ainsi, une majorité de locataires, 62 %, l'affirme. C'est aussi particulièrement le cas chez les moins de 35 ans. On relève également de grandes différences selon le lieu de résidence en Île-de-France, qui présente une grande variété de territoires. Les difficultés sont particulièrement nettes à Paris : pour 61 % des Parisiens se loger est source de difficultés.

Les Franciliens ont été aussi interrogés sur les raisons de ces difficultés. Pour la moitié des répondants, le coût est le principal problème évoqué, avant même la question de l'offre, du parc immobilier, qui rejoint toutefois en grande partie cette question du coût.

Lorsque l'on interroge sur les critères prioritaires dans le cas d'un changement de logement : là encore, le coût arrive en première position, cité par la moitié des Franciliens comme l'argument le plus important, au même niveau que la localisation, la surface ou le nombre de pièces.

Après ce « triptyque » coût /localisation/ surface, viennent la performance et l'étiquette énergétique du logement, citées seulement par 16 % des Franciliens, puis la qualité ou la provenance des matériaux ou de l'isolation.

S'agissant de la satisfaction, 85 % des Franciliens se disent satisfaits de leur logement. Près 29 % affirmant être même très satisfaits.

Enfin concernant l'amélioration souhaitable, il ressort en premier parmi les évocations diverses : les sujet de la superficie et de l'isolation, qui arrivent aussi assez haut, quasiment au même niveau.

Le fait de pouvoir disposer d'un espace individuel supplémentaire est jugé utile par 72 % des Franciliens.

De plus, il faut souligner l'importance pour les Franciliens que leur logement respecte les critères environnementaux et écologiques, pour les trois quarts d'entre eux.

Interrogés sur les actions, les gestes, à la fois individuels et globaux, qu'ils seraient prêts à mettre en œuvre et à quelle échéance, les Franciliens disent être prêts à, par exemple : limiter les constructions neuves et accepter de vivre dans un logement réhabilité. La question de l'effort financier peut être plus compliquée à accepter. Les réticences sont assez fortes, lorsqu'il s'agit d'optimiser l'isolation thermique des bâtiments par une perte de superficie du logement. Ou de limiter l'étalement urbain en densifiant leur quartier. 29 % des Franciliens y seraient opposés, ou en tout cas marquent de fortes réticences.

Enfin, 61 % d'entre eux ont le sentiment que les pouvoirs publics ne sont pas assez attentifs à la qualité de leur logement. Le reproche le plus répandu concerne les aides à la rénovation et à l'isolation, considérées soit comme inexistantes, soit comme insuffisantes.

Les aides recouvrent un champ très large : APL, PEL qui sont assez bien connues et même connues assez précisément. En revanche, un certain nombre d'aides sont connues uniquement de nom par environ la moitié des Franciliens et plus précisément, finalement à chaque fois, par seulement une minorité de Franciliens.

Conséquence assez logique, lorsqu'on demande aux Franciliens si, au cours des dernières années, ils ont fait appel à des aides publiques pour améliorer ou rénover leur logement, seule une très faible minorité, 5 %, dit y avoir eu recours.

Qu'en est-il du rôle des architectes en ce domaine ? Premier constat, les architectes, aujourd'hui, semblent assez peu sollicités par les Franciliens : 8 % disent avoir fait appel à un architecte au cours des dix dernières années.

Pour autant, la profession est très largement perçue par les Franciliens comme compétente, et sur de nombreux sujets : la conception des espaces intérieurs, pour 78 % des Franciliens ; en termes de conseil, de réhabilitation ou d'urbanisme.

Les architectes sont aussi perçus par les Franciliens comme ayant un champ de responsabilités assez large. Les avis sont très majoritairement partagés sur le fait que la profession a un rôle à jouer en termes de qualité extérieure et intérieure du logement, de confort...

Nous avons donc interrogé les Franciliens sur le rôle des architectes dans le contexte du changement climatique, au regard des problèmes environnementaux et sanitaires posés. Deux tiers des Franciliens pensent que les architectes ont un rôle à jouer dans ce domaine.

Sur leur rôle précis dans l'aménagement du territoire et de la ville par rapport aux enjeux climatiques, environnementaux, auxquels la société doit faire face : un tiers des Franciliens n'arrive pas vraiment à répondre à cette question qui est technique. Pour autant, deux choses se dégagent : le fait de proposer des solutions écologiques et de donner des idées, du conseil. Finalement, au-delà du fait de proposer des solutions techniques, l'attente qui est forte pour que les architectes écoutent, prennent en compte véritablement les besoins des habitants et se mettent à leur place.

Visions croisées

Henry BUZY-CAZAUX, expert en immobilier

Quelque chose m'accroche l'œil. D'abord, la conscience des Franciliens que la cherté du logement est un problème majeur. Ce qui est frappant est que, comme les autres, ils se sentent éprouvés dans leur pouvoir d'achat.

Mais interrogés sur les raisons les Franciliens n'indiquent la cherté du logement qu'en sixième ou septième rang : il y a une résignation autour du coût du logement.

Cette résignation est présente et selon moi sous-estimée, c'est le « cancer » du logement en Île-de-France, évidemment la zone la plus tendue.

Le deuxième point qui me frappe, c'est la sensibilité à la transition environnementale, qui vient assez haut dans les items, 18 %. D'autres questions le révèlent. Pour autant, on voit que le passage à l'acte, c'est autre chose.

Selon moi, nous n'avons pas su pour l'instant convertir ce désir de transition environnementale en acte et avec l'honnêteté intellectuelle de se dire que l'État ne fera pas tout. On attend tout de l'État, il n'en fait pas assez.

Et j'en viens aux politiques publiques. On voit ici un plaidoyer pour la stabilisation et la simplification des politiques publiques : les aides sont multiples, elles sont inconnues.

Ces aides manquent d'efficacité. Elles ne sont même pas utilisées par faute de maîtrise de la part des ménages, voire des professionnels.

En dernier lieu, une chose qui me choque depuis longtemps : dire à ceux qui voudraient habiter l'Île-de-France, « ne vous inquiétez pas, on va tout faire pour que ce soit possible ». La réponse est dans l'aménagement du territoire et des signaux faibles, devenus forts au moment de la COVID. Et parce que l'on ne peut pas néanmoins s'accommoder à ce qui est à l'œuvre non seulement à Paris, mais aussi à Bordeaux, Lyon... : la gentrification. La grande ville qu'est Paris et d'autres sont en train de perdre leur dimension républicaine.

Xavier LIEVRE, notaire, représentant la Chambre des notaires de Paris

Comme beaucoup, les notaires réfléchissent à ce sujet du logement. Pour ma part, je retiens une sorte de contraste permanent lié à la complexité. Les gens veulent être dans la ville, sans entrer dans la densité. Ils ne sont pas contents d'être dans la densité. Ils sont

contents d'être plus loin et en même temps, ils nous disent redouter les transports, adopter une posture écologiste et vouloir arrêter d'artificialiser les sols. Le sujet du « déjà là », reconstruire, rénover, réhabiliter ; le sujet de la rénovation nécessitent des solutions astucieuses.

Pour moi qui suis juriste, le sujet qui n'est pas assez remis en question est celui des prix, il est majeur. Il y a enfin un enjeu de pédagogie. Économistes, architectes, notaires doivent faire la pédagogie de cette complexité, de ce problème économique.

Jean-Pascal BEZY, mission interministérielle de la qualité des constructions publiques (MIQCP)

Sur ces questions de la cohérence entre l'action publique et des savoir-faire, je pense que nous avons vraiment besoin de mobiliser les architectes.

S'agissant du caractère très concret de ce qui pourrait paraître contradictoire dans les attentes des gens. Dans bien des cas, dès que l'on sort de Paris, l'essentiel de l'espace est en fait occupé par des bâtiments qui font plus deux étages, qui sont construits au fur et à mesure et dont la forme de réutilisation, d'usage, de plaisir, trouve sa place.

Fabien GANTOIS

Pour ma part, je veux d'abord souligner la bonne perception de la profession. Bien évidemment, la question n'était pas truquée et qui plus est totalement ouverte. À ce titre, la perception des capacités des architectes est à souligner.

On pourrait se dire que cette enquête ne fait que répéter de grands classiques : surface, coûts, localisation... J'y vois aussi l'échec de quelque chose qui nous a particulièrement mobilisé, nous profession et ordre, la loi ELAN. Ce texte a acté la libéralisation de la production du bâtiment, sous le principe de créer un choc de l'offre ; ce choc de l'offre qui allait mécaniquement baisser les coûts du logement, en tout cas de l'accès. Nous avons aujourd'hui la preuve que cela ne fonctionne pas et que, certainement, il faudra revenir dessus.

Je veux souligner également que, contrairement à ce que l'on prétend, les Parisiens ne fuient pas Paris, la première couronne. Les résultats de l'enquête révèlent que deux tiers des répondants ne partiraient pas en deuxième couronne. Alors évidemment, ces deux tiers ne sont pas tout le monde. C'est une partie de classes d'âge, particulièrement les plus de cinquante ans.

C'est un vrai sujet pour aujourd'hui et surtout pour demain, un sujet mécanique, puisqu'avec la zéro artificialisation nette, nous allons devoir faire la même chose sur la même surface.

Les perspectives de croissance démographique, quoi qu'on en dise, à plus ou moins 20 %, sont celles du XX^e siècle. La croissance urbaine attendue sur le siècle à venir sera celle du XX^e siècle. Ce qui signifie qu'il faut quasiment construire le même nombre de logements sur la même surface.

La question qui est posée à tous les faiseurs de logements aujourd'hui comme demain, et particulièrement aux architectes, est d'aménager et de construire des formes urbaines, des bâtiments qui ont la capacité de répondre aux attentes des Franciliens.

Des résultats en débat

Wendy BOUCHARD, journaliste et modératrice

Est-ce qu'il faut revoir et dans quels termes, ces politiques publiques, pour rendre l'offre de logement plus adaptée aux attentes des citoyens et aux Franciliens ?

Isabelle ROUGIER, Directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

La première caractéristique, c'est qu'en Île-de-France, nous sommes très loin du rêve de la maison individuelle dont on est propriétaire. Nous sommes même aux antipodes, puisque plus de 70 % des logements sont des logements collectifs, dont la moitié en copropriété. La plupart des personnes, 60 %, sont des locataires. Par définition d'ailleurs, ce ne sont pas à eux que les aides s'adressent.

C'est important de le savoir, lorsqu'on s'interroge sur la perception des aides publiques.

L'habitat collectif est un habitat plus petit, contrairement à la maison individuelle. Effectivement, en Île-de-France, on a 20 % de mètres carrés en moyenne. Dans le même temps, la taille des ménages s'est plutôt stabilisée. Cela explique aussi l'aspiration, l'attention accordée aux espaces extérieurs

Un élément qu'il faut aussi souligner, c'est qu'un quart des résidences principales en Île-de-France est du logement social. Les gens sont locataires d'un logement qui a plutôt des bonnes performances énergétiques par rapport aux logements privés.

Enfin, la population de l'Île-de-France est très jeune. Des jeunes, qui sont sans doute plus sensibles à ces sujets-là. Et à la question environnementale.

La manière dont le parc francilien est occupé peut aussi donner des clés d'interprétation : les aides sont faites pour les propriétaires. Surtout pour les propriétaires occupants et pas pour les propriétaires bailleurs. On connaît toute la complexité des copropriétés.

Enfin il y a eu une évolution très forte des prix à l'accession. Les aides qui les solvabilisent beaucoup plus sont donc attendus.

Wendy BOUCHARD

C'est un peu l'idée de savoir qu'on est soi-même éligible à ces aides, ce qui n'est pas simple aussi. Et ça, comment rendre la chose plus ouverte, plus transparente ?

Isabelle ROUGIER

Le gouvernement porte effectivement une notion de guichet unique à travers le programme France Renov'. L'enjeu, c'est sa mise en place et la systématisation qui garantit un peu d'un accompagnement, auquel les architectes sont invités à être partie prenante.

Catherine SABBAH, déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'action dans le logement

Sur les aides à la rénovation, je suis un peu étonnée. On parle en fait peu du logement. J'ai le sentiment que les gens ne sont pas si imperméables ou si ignorants de ces aides.

Patrice LECLERC, maire de Gennevilliers (92)

Il faut souligner qu'il y a aussi des propriétaires pauvres et puisque ça existe, il y a tous ces marchands de sommeil, les logements insalubres. Même si les aides existent, il faut pouvoir avancer l'argent et même contribuer pour une partie. Et tout le monde ne peut pas contribuer pour une partie...

Ce qui manque selon moi dans l'enquête, c'est de savoir de qui on parle et qui nous parle. Parce que les réponses varient en fonction de la sociologie des gens.

Selon moi, le seul choc de l'offre efficace pour faire baisser les prix en région en Île de France, c'est la construction de logements sociaux. Rappelons qu'il y a onze ans d'attente en moyenne pour obtenir un logement social dans la Métropole du Grand Paris. L'État pourrait donc se réinterroger sur les aides aux bailleurs sociaux.

Il y a un choc à opérer en construction, en rénovation aussi. En gardant à l'esprit que le logement social est d'un point de vue énergétique, mieux classé que tout ce qui est privé.

Christelle AVENIER, architecte

A Paris, le logement social donne un bon exemple, en matière de qualité et de la réalisation des logements.

Néanmoins, nous demeurons une capitale d'Europe où la taille des logements est l'une des plus petites. Comme dans les villes de province.

Isabelle ROUGIER

Sur les politiques d'accompagnement à la qualité du bâti, nous rencontrons effectivement en Île de France une difficulté évoquée précédemment : la question du foncier.

Sujet qui va se complexifier, avec la construction sur des zones urbanisées. On estime aujourd'hui que 87 % de nos logements qui sont déjà construits, nouveaux, le sont sur des zones urbanisées. Mais le foncier demeure cher. Ce foncier constructible aménageable est d'autant plus rare lorsqu'il est bien situé.

Ce sont certainement ces aspects sur lesquels nous avons le moins de leviers de régulation. Il aurait fallu des politiques d'aménagement beaucoup plus anticipatrices.

Le rôle de l'État est d'accompagner le développement d'un parc de logements accessibles, type logement social, logement intermédiaire, accession sociale, même si l'accession sociale est compliquée dans notre région.

Wendy BOUCHARD

D'où la question du réaménagement aussi du territoire et peut-être aussi du point de ce Conseil national pour la refondation sur le Logement. Est-ce que quelques pistes, quelques portes peuvent être ouvertes, ou alors ne croyons pas à l'utopie ?

Catherine SABBAH

Avec Mickaël NOGAL, je copilote le groupe de travail sur « Réconcilier la France avec l'acte de bâtir » du CNR Logement. Nous constatons que tout le monde a intérêt à ce que les prix montent : les propriétaires fonciers, tous les intermédiaires, toutes les professions qui sont de près ou de loin liées au logement. Sauf peut-être les bailleurs sociaux.

Réguler les prix du foncier, cela signifierait interdire aux collectivités de mettre aux enchères les terrains ensuite vendus à des promoteurs ou des bailleurs sociaux. Cela veut dire réguler le prix des terrains à bâtir avec une fiscalité qui ne pousse pas à la rétention, parce qu'il y a une plus-value pendant vingt-deux ans, puis un peu moindre après jusqu'à trente ans.

Patrice LECLERC

Lorsque Nicolas Sarkozy a voulu une France des propriétaires : on s'est engagés dans une France de propriétaires. Quand on pense

politiquement que le logement est une marchandise comme une autre, il devient un bien.

En Île-de-France, le problème n'est pas celui de logements en accession mais celui des logements sociaux, qui ne sont pas des niches, puisque 70 % des Franciliens sont éligibles au logement social.

À Gennevilliers, nous préemptons pour construire des logements sociaux. Les prix doivent être les plus bas possible, y compris pour ensuite pouvoir faire en sorte qu'on en fasse des terrains qui restent propriété communale à vie. L'idée serait qu'on arrive à remunicipaliser ou recommunaliser, ou collectiviser le foncier de la métropole, sinon, on ne s'en sort pas.

Un problème de foncier, oui et non. C'est plutôt un problème de cherté du foncier. On construit beaucoup quand même encore en métropole. Si on veut faire baisser aussi le coût des loyers dans le libre et faire baisser l'acquisition, il faut qu'il y ait plus de logements sociaux.

Christelle AVENIER

C'est la réalité à laquelle nous, architectes, sommes confrontés : réhabiliter plutôt que de partir sur le neuf. L'objectif, c'est pouvoir terminer ces travaux, ces logements et de réussir à disposer de bâtiments qui soient vertueux et conformes à l'attente des futurs habitants.

Isabelle ROUGIER

Il y a aussi toute la problématique de la transformation des locaux d'activité en logements, pour laquelle ce regard, cette intervention de l'architecte sont vraiment fondamentaux.

Pourtant parfois, il faut démolir pour pouvoir reconstruire. Ce n'est qu'après avoir réfléchi sur un tissu urbain que l'on peut partir de bâtiments existants.

Peut-être que le mot de réhabilitation est trop faible par rapport à la manière dont on intervient en renouvellement urbain.

Patrice LECLERC

On essaye de détruire le moins possible. D'abord parce que les logements sont de qualité. Et puis on peut avoir aussi des opérations de densification, c'est-à-dire construire encore au-dessus. Y compris parfois pour financer la rénovation, puisque l'État n'aide plus. La densification est le seul moyen d'arriver à garder de la pleine terre et de construire. Il faut construire en hauteur.

Il y a également la créativité des habitants autour des espaces extérieurs qui peuvent être en pied d'immeuble, pour qu'il y ait une appropriation des lieux.

Catherine SABBAH

S'agissant de la transformation d'usage, il y a effectivement un patrimoine ou un réservoir de mètres carrés à transformer.

Après, il y a le monde de la copropriété sur lequel il est beaucoup plus compliqué d'intervenir. Là, il y a un formidable champ d'innovation. Pour massifier la rénovation des copropriétés.

Wendy BOUCHARD

La formation est un sujet sur lequel vous allez travailler, notamment la formation des architectes sur cette transition environnementale notamment. Pour élargir leurs compétences, elle est nécessaire.

Catherine SABBAH

Peu de formations encore s'intéressent à la rénovation, et encore moins au service du particulier.

Julien MERCIER, vice-président du CINOV

Le diagnostic initial réalisé dans le cadre des rénovations est fondamental. Le CINOV propose que des aides soient allouées aux diagnostics plutôt qu'aux travaux. Financer un diagnostic, une étude sérieuse qui permettra de réduire les coûts certainement de travaux, sera plus efficace.

Jean-Pierre LÉVÊQUE, architecte, conseiller ordinal

On voit bien que le corollaire de la complexité des aides, c'est aussi la recherche pour l'État d'une surveillance de l'accès à l'aide publique.

Des fraudes ont eu lieu sur le carbone. Dès lors que l'État distribue de l'argent, évidemment, il faut qu'il y ait du contrôle. Et comme il n'a pas les moyens de ce contrôle, il met beaucoup de freins.

Il est dommage que l'État ne s'appuie pas sur la profession réglementée d'architecte, qui dispose d'un code de déontologie et donc s'empare de ces sujets avec l'appui de conseils.

Henry BUZY-CAZAUX

Je veux exprimer un satisfecit : les architectes s'intéressent à la copropriété. De vous à moi, la profession ne l'a pas toujours fait et ne l'a pas fait partout.

La deuxième chose, dire que le rôle d'accompagnateur est dévolu très naturellement aux architectes, il faut qu'ils le prennent.

Aucun doute, ça va être un marché. Il ne faut pas se leurrer. Juste un chiffre. On estime que les travaux engagés en copropriété sur les quelque 657 000 ou 700 000 immeubles, il y a une grande partie qui n'est pas visée par le programme environnemental.

Donc il y a une profondeur de marché, avec le risque de voir des fraudes, des abus. Il faut un lien très fort entre les architectes et les syndicats. Les syndicats ont les clés largement des copropriétés.

Dans cette équation de compétences, il faut qu'il y ait l'architecte. Ils n'ont pas assez le réflexe pour des missions trop restreintes.

C'est par des additions de solutions que l'on va arriver : le bail réel solidaire, la surélévation, l'optimisation des surfaces déjà artificialisées comme les parkings d'hypermarchés....

Ce combat pour la surélévation ; je souhaite vraiment que les architectes, tout particulièrement franciliens, le mènent : il n'est pas gagné. L'Union sociale pour l'Habitat doit aussi montrer la voie.

Jean-Pascal BEZY

En 2021, au travers de l'ANAH, plus de 3 milliards ont été mobilisés pour 750 000 logements rénovés, donc pour le logement privé. Pour les collègues de l'ANAH, cela a été le déploiement de nouveaux outils,

ceux d'une production devenue industrielle et une structuration à l'initiative de l'État avec les collectivités.

C'est une chance d'avoir une puissance publique organisée à différents niveaux et premièrement au niveau central, parce que c'est là que le budget arrive, pour mener cette politique-là, très forte.

Si vous voyez des comportements abusifs, il faut les signaler, notamment à ces services. Enfin, il faut que les différents professionnels, ingénieurs, architectes, aillent plus vers ce marché des particuliers et de la rénovation.

Patrice LECLERC

Soit le logement reste une marchandise, et on n'en est pas sorti. Soit on a une vraie politique publique de réponse aux besoins des citoyens de ce pays, particulièrement dans la métropole. Contrairement à ce que dit l'État, il y a des bailleurs qui ont un peu d'argent, mais l'essentiel des bailleurs publics n'a pas d'argent. Il faut les aider à construire, notamment à cause du prix du foncier. Et puis, arrêter la course au gigantisme.

Dans la réalité, les intercommunalités n'ont jamais fait diminuer les coûts de fonctionnement. Au contraire, parce qu'on refait de la proximité à côté et que le gigantisme amène plutôt à augmenter les coûts et s'éloigner de l'humanité.

Adrien DELACROIX, maire-adjoint de Saint-Denis délégué à l'urbanisme et l'aménagement durable

Je vais peut-être nuancer certains propos. D'un, sur le fait que la production de logements quelle qu'elle soit a finalement un effet sur les prix. Ce n'est pas dans les territoires où l'on construit le plus de logements, où finalement les hausses de prix ne se constatent pas.

Je rejoins Patrice LECLERC : il y a la question du logement abordable et de la qualité du logement. C'est une question politique. Et c'est une question de volonté politique des différents échelons. Que ce soit de l'État dans son rôle de régulateur et de stratège. Dans l'aménagement de la région, notamment autour des gares du Grand Paris Express, l'État n'a pas été suffisamment au rendez-vous, tout en disant il faut produire du logement abordable autour des

gares du Grand Paris, il faut densifier.. Or nous nous retrouvons avec des aménageurs qui sont plutôt dans des logiques bilancielles.

Et puis, il y a les collectivités locales. Nombre de territoires, de villes, disposent d'outils. À travers les plans locaux d'urbanisme intercommunaux aujourd'hui, il y a la capacité de jouer sur la question des prix. Parce que finalement, la question des prix est aussi très liée à la capacité à construire ou pas sur une parcelle.

L'Île-de-France dispose d'un établissement public foncier, qui est un outil essentiel pour maîtriser le foncier et sortir de logiques spéculatives. Puis il faut faire preuve d'innovation. Des éléments réglementaires et législatifs ont besoin d'évoluer. Il y a une question d'encadrement du foncier. L'encadrement des loyers mériterait d'être élargi à l'ensemble de la région francilienne, ce qui permettrait de réguler les prix.

Dans les territoires qui l'ont déjà mis en place, cela a un effet sur la régulation des prix de foncier, de développement et d'une ambition forte en matière de développement de l'accession sociale à la propriété. Je pense notamment au BRS. C'est une condition essentielle pour avoir encore, dans les prochaines années, en tout cas au cœur de la métropole, des familles aux revenus moyens ou modestes en capacité d'accéder à la propriété.

Patrice LECLERC

Nous avons besoin des architectes pour fabriquer la Ville : d'architectes qui soient à l'écoute des populations et qui ne fassent pas des villes qui se ressemblent, ni des habitations qui se ressemblent. Parce que la ville, ce sont des projets de sociétés, de microsociétés, que les gens construisent en commun.

L'État doit reconnaître que toute la spéculation immobilière a lieu grâce aux investissements publics. Cet argent doit être mis au service de la qualité, pour construire, se réapproprier le sol et les habitations, plutôt que de partir en marchandisation à tout va.

Fabien GANTOIS

En conclusion, il me semble important de revenir à la question du projet et à l'enquête. Finalement, celle-ci est une forme de programme. Des attentes sont là, sont manifestées.

Le logement, ce n'est pas que la cellule habitée, c'est aussi l'espace public. Toute la question urbaine est questionnée derrière cela. Certains disent que le logement est un produit, comme si c'était le résultat hasardeux d'opérations décidées au préalable. Mais le logement doit être un projet. Il faut donc partir du projet pour, ensuite, définir toutes les étapes nécessaires pour y parvenir.

Il y a également un souhait manifesté en termes d'espaces extérieurs, de surface, d'organisation, d'accès aux aménités, pour le neuf. On a beaucoup parlé de la question de la valeur. Selon moi, il y a un enjeu autour du droit à construire, qui est public, rappelons-le. Le foncier peut rester privé, mais le droit à construire est octroyé par la puissance publique. Ce droit à construire a une fonction sociale assumée, pour pouvoir loger des gens, avant tout. Ou pour construire des équipements, etc. C'est un enjeu qui doit rester au cœur du projet.

Enfin, sur la question de l'existant, au-delà des faits techniques, projetons-nous dans un horizon lointain : ce qui nous guette sur le parc existant, ce n'est pas la question de l'obsolescence thermique, mais plutôt l'obsolescence des usages, de la façon d'habiter.

Comment va-t-on habiter dans vingt, trente ou quarante ans ? Cette question du projet anime et doit animer l'entièreté de la société, depuis les décideurs politiques jusqu'aux aménageurs, tant sur le neuf que pour la réhabilitation.
