



---

ACADÉMIE  
D'ARCHITECTURE

---

**DES LOGEMENTS AUTREMENT, MIEUX ET POUR TOUS.**  
**Rapport du Groupe de Travail Logement**  
le 08 avril 2022

## Sommaire

0. Préambule	pages 3 à 7
1. Données quantitatives	pages 8 à 13
2. Logements individuels denses, le logement « intermédiaire »	pages 14 à 16
3. Produire avec les architectes des logements de qualité	pages 17 à 21
4. Le rôle des architectes dans la « fabrication » du logement	pages 22 à 25
5. L'évolution de la maîtrise d'ouvrage	pages 26 à 27
6. L'habitat participatif	pages 28 à 33
7. Logements abordables pour tous	pages 34 à 40

Le présent rapport est un travail collectif effectué par les membres titulaires et associés de l'Académie d'Architecture : Patrick Céleste, Cloud de Grandpré, Catherine Jacquot, Pascale Joffroy, Roland Peylet et, Bertrand Mathieu coordonnateur.

## 0. PRÉAMBULE

Issues du groupe de travail Logement de l'Académie d'Architecture, les réflexions qui suivent concernent la fabrication du logement, en neuf et dans le bâti existant. Elles se situent dans le prolongement du séminaire sur le logement organisé par l'Académie d'Architecture en novembre 2019, *La Production du logement ordinaire aujourd'hui, quelles qualités ?*

La feuille de route du groupe de travail était d'aboutir à des propositions opérationnelles concernant plusieurs points clés de la fabrication du logement aujourd'hui. Dès la première réunion, une ligne de conduite était posée, qui partait des critiques récentes sur la production du logement (\*) (diverses inadéquations entre production, usages et besoins, qualités du logement, etc.) pour les compléter en ouvrant - ou ré-ouvrant- des portes vers des propositions d'évolutions possibles.

Ces propositions concernent à la fois le logement neuf (qui représente environ 1% du parc total avec 350 000 unités par an sur 35 millions d'unités), le parc de logement existant et le logement à créer dans du bâti reconverti. Elles répondent aussi aux nouveaux enjeux d'écologie, d'évolutivité ou de réversibilité des programmes, devenus dans tous les cas déterminants.

### **Les partenaires de la fabrication du logement**

Les propositions du groupe de travail portent à la fois sur les manières de faire (les pratiques) et sur le *quoi-faire* : quels habitats et pour quels habitants ? Les manières de faire posent aussi bien la question de l'évolution des pratiques instituées que celle des pratiques alternatives ; Le *quoi-faire* se place dans la dynamique d'une programmation et d'une définition du logement qui évolue avec l'actualité sociale, écologique et économique.

Tous les partenaires de la fabrication de l'habitat sont impliqués dans les propositions ci-dessous (lire note 3 « Produire avec les architectes des logements de qualité ») : les collectivités territoriales, les maîtres d'ouvrages, les architectes (la maîtrise d'œuvre), les entreprises et les habitants. Pour tous ces acteurs, analyser les pratiques d'hier et d'aujourd'hui permet d'identifier des évolutions possibles, ex nihilo ou en retour d'expérimentations qui ont fait leurs preuves et (ou) qui restent, à évaluer ou réévaluer.

On retrouvera par conséquent ces différents acteurs dans les chapitres qui suivent :

- Les élus, qui définissent la « stratégie territoriale » par l'action des collectivités et organismes dont ils ont la charge. Ils interviennent fortement dans la planification urbaine, les acquisitions foncières, le choix d'opérateurs, le choix des procédures d'aménagement et de réalisation des opérations, le choix d'expérimenter et (ou) d'innover, les études amont, l'élaboration de chartes de qualité ou équivalent. Le rôle des élus est premier dans la fabrication de l'habitat. C'est l'élu qui porte le projet, particulièrement s'il est expérimental, innovant ou simplement ambitieux. C'est vrai aussi pour les opérations d'habitat participatif, abordées dans le chapitre 6 C'est évidemment vrai également pour la fabrication d'un habitat abordable (chapitre 7), notamment pour la mobilisation de fonciers non spéculatifs.

(\*) Rapport Groupe de Travail MIQCP, Rapport Groupe de Travail Lemas, Étude IDHEAL, Rapport Leclerc, Rapport Groupe de Travail Rebsamen

- Les maîtres d'ouvrage, qui définissent le programme désignent le (ou les) maîtres d'œuvre, financent et portent l'opération, la vendent ou en assurent la gestion. Aujourd'hui, malheureusement l'aspect financier supplante souvent le soin mis dans la définition du programme et sa mise en œuvre. On ne peut que prendre acte de la tendance lourde vers une forme de privatisation des commandes publiques de logements. Le logement serait-il devenu un simple produit financier réalisé par des sociétés commerciales ? En contrepoint et comme une renaissance des expérimentations des années 70, l'autopromotion et l'habitat participatif sous toutes ses formes se développent et s'organisent.

- Les architectes, qui voient leur position et leur pratique professionnelle évoluer selon plusieurs directions. La configuration classique, issue de la loi MOP où l'architecte est mandataire d'une équipe de maîtrise d'œuvre associant les compétences des bureaux d'études n'est plus la référence absolue pour la fabrication du logement. Revenant au droit commun, c'est-à-dire à l'allotissement, nombre de maîtres d'ouvrage publics alignent leur pratique sur celle de la plupart des promoteurs privés. Ils fragmentent la mission de maîtrise d'œuvre comme ils fragmentent la réalisation des ouvrages afin d'en minimiser le coût. On verra dans les chapitres dédiés à ces réflexions les conséquences de cette évolution sur la qualité, à contresens d'une revendication forte des architectes d'assurer le portage et donc le contrôle du projet architectural jusqu'à sa livraison, comme la mission de base au sens de la loi MOP en établissait la nécessité. Cette revendication est portée par une lecture récente de l'article 3 de la loi de 77 sur l'Architecture, qui devrait être confirmée par la sortie d'un décret explicitant le contenu de la mission de conformité architecturale.

L'habitat participatif développé ci-après ouvre à l'architecte une autre façon d'exercer sa profession - en assistant les futurs habitants et donc les « usagers », qu'ils soient ou non maîtres d'ouvrage. Se pose alors la question de la mission spécifique que cette forme d'Assistance au Maître d'Ouvrage constitue et pour laquelle aucune formation ni assurance n'existe aujourd'hui réellement.

### **Les entreprises**

Le Groupe de travail avait au départ exclu de ses réflexions le monde entrepreneurial des constructeurs pour se limiter à ceux qui définissent la règle et les cadres juridiques et physiques (les élus) à ceux qui proposent et portent le programme (les maîtres d'ouvrages) et enfin à ceux qui conçoivent le projet et proposent des solutions (les architectes). Il s'avère que les évolutions constatées : développement de la conception-réalisation, appels à projet, fragmentation des missions de la maîtrise d'œuvre, privatisation de la maîtrise d'ouvrage du logement, correspondent à autant de process amont dans lesquels les entreprises générales engagent une ingénierie et des savoirs faire spécifiques. Ces process sont donc finalement présents dans les chapitres qui suivent. Il convient d'ajouter que l'habitat participatif peut être le lieu de formes d'auto-construction ou d'auto-réhabilitation par les habitants eux-mêmes, avec l'aide d'artisans ou d'entrepreneurs volontaires. De même, comme on le verra, la livraison de logements prêts à finir, en faisant participer le futur habitant à la réalisation de son habitat, est l'une des formules utilisées pour baisser le coût de construction ou de restructuration lourde de logements, aussi bien collectifs qu'individuels.

### **Les habitants**

Rarement les concepteurs ont connaissance d'un retour du vécu des habitants. Schématiquement, les cahiers des charges fournis par les promoteurs et bailleurs aux architectes concernent surtout l'optimisation du produit logement pour les premiers et sa maintenance (entretien/gestion) pour les seconds. L'étude récente IDHEAL (\*) aura fait découvrir les désirs et les plaisirs des habitants. Travailler sur les qualités d'usage des logements est une nécessité de la « durabilité ».

(\*) cette étude porte sur le logement collectif en Ile de France.

L'implication des habitants dans la conception des logements correspondait dans les années 70 à des processus expérimentaux. Elle est en développement à nouveau aujourd'hui dans les programmes de chantiers participatifs évoqués dans un chapitre ci-dessous. L'Académie organise dans la foulée de ce rapport un cycle de conférences baptisé « Implication des Habitants dans la Conception du Logement – Expérimentation, Expérience, Évaluation », qui réunira les acteurs d'hier et les habitants d'aujourd'hui pour cerner le devenir et la reproductibilité de ces expérimentations (\*\*).

## **LES QUESTIONS ABORDÉES**

Conscient de l'impossibilité d'approfondir l'ensemble des questions qui concernent le sujet, le Groupe de Travail a ciblé quelques points porteurs et appelant des évolutions. Chaque chapitre s'efforce, après avoir le plus clairement possible identifié les enjeux et dégagé des questions, d'énoncer des pistes de solutions voire des propositions. Sont ainsi abordés successivement : 1. Les données quantitatives du logement 2. Les logements individuels denses et le logement « intermédiaire » 3. La production, avec les architectes, de logements de qualité 4. Le rôle des architectes dans la « fabrication » du logement 5. L'évolution de la maîtrise d'ouvrage 6. L'habitat participatif 7. Les conditions d'un logement abordable pour tous.

### **1. Données quantitatives**

Il s'agit dans ce premier texte de « visualiser » la répartition quantifiée des différentes catégories de logements : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants, etc. selon leur localisation : Paris, métropoles, petites villes, milieu rural, périurbain. Une analyse thématique permet ensuite d'alimenter différentes réflexions. A noter surtout que le pourcentage de résidences principales des divers types d'individuels est de 56,5% et l'emporte de plus de 10% sur les résidences principales en logements collectifs. » Ainsi se fait le développement de l'habitat individuel en tache d'huile autour des métropoles.

Sont ensuite rappelées les défauts de qualités, les dépossessions, les principales baisses qualitatives du logement collectif (diminution des surfaces habitables, augmentation des logements mono-orientés, l'absence d'espaces extérieurs privatifs utilisables, ... Bref, toutes qualités que l'on trouve dans la maison individuelle. L'absence de mixité et l'accessibilité réduite aux services et aux commerces sont mentionnées pour les opérations neuves en secteur rural. En conclusion sont cités quelques exemples issus de « l'inépuisable réserve de ce qui s'est construit » dans le temps, et dont la mixité fonctionnelle est éminemment contemporaine.

### **2. Logements individuels denses, logement intermédiaire**

On partira donc de la prépondérance du logement individuel. Établir une analyse des avantages/coûts de l'habitat individuel dit diffus apparaît indispensable pour sortir de ce « Yalta » caricatural qui sépare l'individuel du collectif, le lotisseur/pavillonneur de l'aménageur/promoteur issu des procédures mises en place depuis des décennies. De même que l'habitat collectif doit devenir plus attractif par la qualité des logements, l'habitat individuel doit apprendre (ou réapprendre) à devenir « dense » c'est-à-dire d'abord économe en foncier, « groupé » et « urbain », c'est-à-dire contribuant au développement du maillage viaire et bâti. Bref, d'extensif et dispersé, il doit (re)devenir intensif et articulé à l'existant. En conclusion et comme une exhortation à réinventer les « expériences heureuses de l'intermédiaire », il est proposé de revisiter de nombreux bons exemples - dont une part a été réalisée en autopromotion.

(\*\*) ce cycle est organisé avec B. Loiseau, en contrat CIFRE au sein d'Architecture Studio.

### **3. Produire avec les architectes des logements de qualité**

Ce chapitre poursuit les réflexions qui se sont dégagées du rapport du Groupe de Travail animé par la MIQCP (Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques) en juillet 2019. L'objet était de réfléchir aux apports de l'architecte dans l'ensemble des phases de production d'un projet réussi. Ces apports interviennent dès la mise en place d'une stratégie territoriale pour la planification et l'acquisition foncière, puis pour la programmation et le choix des terrains, à travers les études amont nécessaires, dites de faisabilité. La question est posée du « droit de suite », qui permettrait par dérogation au même architecte d'enclencher les études opérationnelles.

Deux principes sont exprimés : 1- La distinction entre marché de travaux et marché de maîtrise d'œuvre, 2- La mission globale dite de base, confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre dont l'architecte est le mandataire. Comme on le sait, les marchés de conception-réalisation, et les consultations de charge foncière auprès des équipes comprenant promoteur, ou non, architecte et entreprise, mettent à mal ces deux principes, en lien avec la fragmentation de la maîtrise d'œuvre et l'évolution de la maîtrise d'ouvrage. Cependant, le recours au concours d'Architecture reste à recommander surtout si on pouvait en alléger certaines modalités (un Groupe de Travail réuni par la MIQCP en 2018 a émis des propositions qui mériteraient d'être réactualisées et reprises). Le rôle « porteur de qualité » de l'Architecte concepteur dans le suivi du chantier (voir chapitre suivant) est inscrit dans la mission de base. En revanche, l'évaluation des projets par les habitants reste à développer. Il s'agit d'informer le concepteur et en amont le programmiste du vécu de l'habitant dans son logement – Quelle adéquation aux usages prévus de chaque espace ? Quels manques à signaler et à prendre en compte ?

### **4. Le rôle des architectes dans la « fabrication » du logement**

En complément du texte précédent, ce chapitre montre comment la fragmentation de la maîtrise d'œuvre conduit l'architecte à ne plus être le mandataire d'une équipe de maîtrise d'œuvre, mais un partenaire parmi d'autres. L'étendue de la mission que le maître d'ouvrage, promoteur privé ou bailleur social, lui confie dépend, alors, au-delà des propres habitudes du maître d'ouvrage, de sa capacité à négocier et à faire valoir sa compétence en matière de direction des travaux. Pour retrouver le chemin du chantier, bien sûr, l'enseignement de ce savoir-faire dans les Écoles d'Architecture est à développer, et ceci sans doute en partenariat avec le monde des entreprises et les écoles d'ingénieurs et de génie civil. Certaines agences d'architecture sont devenues spécialisées dans la direction de chantier, et constituent des équipes de maîtrise d'œuvre globales très performantes en s'associant avec des agences renommées pour leur créativité. Enfin, et c'est une donnée importante, la loi de 77 reconnaît l'Architecte comme le seul à pouvoir de par sa fonction, concevoir un projet architectural. Il doit pouvoir en outre être garant que les plans d'exécution et les ouvrages sont conformes au projet architectural. Le contenu de cette mission reste à définir précisément dans un décret d'application de la loi de 77. Le CNOA et la MAF sont aux premiers chefs concernés par la mise au point de ce décret attendu.

### **5. L'évolution de la maîtrise d'ouvrage**

Le rapprochement des structures privées et publiques de maîtrise d'ouvrage décrit dans ce chapitre permet aux bailleurs sociaux d'échapper aux règles des marchés publics et - en association avec des entreprises et promoteurs privés - de se positionner sur les études urbaines pour des logements en accession sur un marché du foncier très concurrentiel, en particulier dans les aires métropolitaines. Il convient de rappeler que les bailleurs sociaux restent financés par le 1% patronal et l'État et que de ce

fait, ils ont une mission de service public. Le rôle des élus est donc indispensable pour orienter sinon porter les opérations vers plus de qualité, urbaine, architecturale, paysagère, environnementale. L'appui d'architectes pour l'élaboration des stratégies qualitatives (charte qualité) s'avère pertinent sinon indispensable. Enfin, la mission de conformité architecturale évoquée précédemment, si elle devenait un cadre réglementaire, aiderait les architectes à négocier leur place.

## **6. L'habitat participatif**

L'habitat participatif décrit dans ce chapitre se situe hors des sentiers battus, aux lisières du logement social et du logement privé. Il évolue dans un espace d'économie mixte, voire plurielle portée par les dynamiques des habitants. Il nécessite reconnaissance et sécurisation, notamment par la publication des décrets d'application de la loi ALUR de 2014. Groupé, partagé, écologique et autogéré sont les adjectifs associés à cet habitat. Ainsi, ce processus de conception et de réalisation permet de répondre « naturellement » aux exigences de qualité architecturale et urbaines en se plaçant au plus près des modes de vie des futurs habitants. Il permet aussi, par l'investissement de ceux-ci et les conseils de l'AMO, de baisser le coût final de l'opération pour chacun d'eux.

## **7. Logements abordables pour tous**

Le sujet de l'abordabilité ne fait pas encore l'objet de réflexions ni de propositions en France, mais le besoin s'en fait sentir. Si l'on considère les critères d'éligibilité et le taux d'effort admissible du logement dans le budget des ménages, ni le parc de logements sociaux (PLUS) ou même très sociaux (PLAI) ni bien sûr le logement en accession dite sociale ne sont accessibles à une partie de la population. Compte tenu des dynamiques à l'œuvre, il est à craindre qu'on aille vers un maintien ou une aggravation de la situation du non logement en France dans les années à venir. Comment l'État garant de l'universalisme du logement peut-il se saisir du sujet ? Faut-il créer un pan spécifique de la politique du logement social ?

Deux hypothèses sont envisagées et développées : - Baisser fortement le coût du loyer dans le parc du logement social, - Créer une catégorie de logements abordables à public spécifique. Ceci sans démissionner d'une vision exigeante et multicritère de la qualité mais en intégrant l'idée de la nécessaire accessibilité pour chacun.

## 1. DONNÉES QUANTITATIVES

### Parlant logements et de leurs qualités, de quoi s'agit-il ?

#### Résidences principales, résidences secondaires, collectifs, individuels et autres données quantitatives.

Rien n'est plus difficile dans la multiplication des données statistiques que de se faire une idée claire et simple. Pourtant on ne saurait se passer de porter un regard sur le parc de logement et sa répartition en termes quantitatifs.

Figure 4 - Répartition du parc de logement selon le type d'habitat et la tranche d'unité urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2018

	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Ensemble des logements	Résidences principales
	en milliers					
<b>Ensemble des logements</b>	<b>35 407</b>	<b>28 984</b>	<b>3 476</b>	<b>2 948</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Individuel	19 744	16 376	1 933	1 435	55,8	56,5
Collectif	15 663	12 608	1 543	1 513	44,2	43,5
<b>Communes rurales</b>	<b>8 299</b>	<b>6 141</b>	<b>1 423</b>	<b>735</b>	<b>23,4</b>	<b>21,2</b>
Individuel	7 429	5 688	1 100	641	20,9	19,6
Collectif	870	453	323	95	2,5	1,6
<b>Unités urbaines de moins de 100 000 habitants</b>	<b>11 551</b>	<b>9 143</b>	<b>1 368</b>	<b>1 041</b>	<b>32,6</b>	<b>31,5</b>
Individuel	7 290	6 055	707	528	20,6	20,8
Collectif	4 261	3 088	661	512	12,0	10,7
<b>Unités urbaines de 100 000 habitants ou plus</b>	<b>10 349</b>	<b>9 030</b>	<b>493</b>	<b>826</b>	<b>29,2</b>	<b>31,2</b>
Individuel	3 929	3 599	113	216	11,1	12,4
Collectif	6 420	5 431	379	610	18,1	18,8
<b>Unité urbaine de Paris</b>	<b>5 208</b>	<b>4 669</b>	<b>192</b>	<b>346</b>	<b>14,7</b>	<b>16,1</b>
Individuel	1 096	1 034	13	50	3,1	3,6
Collectif	4 111	3 636	179	296	11,6	12,5

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2018.



**. Essai d'analyse de ce tableau complété par diverses données accessibles « en ligne » (INSEE et autres ...).**

- Le terme général « logement » recouvre les réalités, des pratiques, des représentations et idéaux bien différents tant et si bien que de tout ranger sous le même vocable risque fort d'en effacer les différences, sachant qu'il n'y a pas et n'a jamais existé de logement idéal, et, qu'hélas ou tant mieux, les capacités d'adaptation des personnes repoussent toujours un peu plus loin les seuils de l'inhabitabilité et que, de plus, « tout le monde sait habiter » contrairement à ce qui se disait des capacités des premiers habitants des grands ensembles auxquels il aurait été nécessaire « d'apprendre à habiter ». On sait, ainsi que Monique Eleb l'a bien fait apparaître que selon que l'habitant est propriétaire ou locataire il exprime différemment la satisfaction que lui procurent son logement mais aussi l'immédiat environnement, son quartier.
- La part des maisons individuelles tous secteurs confondus domine en nombre (56,5%, soit 11,2% au-dessus des collectifs). On pourrait compléter ce tableau en comptant les surfaces, les maisons individuelles étant en moyenne plus grandes.
- Elle domine largement dans les communes rurales, persiste à dominer dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants pour passer à la moitié des logements dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Quant à l'unité urbaine de Paris, elle laisse aux maisons individuelles encore le quart du nombre total des habitations.
- Une conclusion s'impose, les maisons individuelles l'emportent largement alors que, traitant de l'urgence de résorption de la crise du logement, la réponse se cantonne généralement dans la nécessité de constructions neuves en collectifs, et plus particulièrement en collectifs sociaux. Ce décalage laisse donc au secteur de la construction de maisons individuelles la part belle et exclut, de fait les architectes au bénéfice des lotisseurs-pavillonneurs.
- L'évolution du parc de logements résulte d'une part de la construction neuve, d'autre part des démolitions et du solde des désaffectations-réaffectations (transformation de logements en locaux non résidentiels ou l'inverse). De 2010 à 2015, la France s'enrichit ainsi de 374 000 logements chaque année, soit l'équivalent du parc de logements d'un département comme le Haut-Rhin. La progression du parc était de 290 000 unités de 1990 à 1999 et de 364 000 unités de 1999 à 2010. (Insee, paru le 26/06/2018).
- À population constante, le besoin en nouveaux logements s'explique en raison de la diminution de la taille des ménages. En 2015, on dénombre 2,23 personnes par logement, contre 2,27 en 2010 et 2,59 en 1990. Entre 1990 et 1999, la diminution de la taille des ménages expliquait 61 % de la croissance du parc de logements. Cependant la baisse tendancielle de la taille des ménages s'est atténuée au tournant des années 2010.
- Depuis le facteur essentiel de croissance du parc de logements est maintenant dû à celle de la population. Entre 2010 et 2015, chaque année, 139 600 logements supplémentaires ont été nécessaires en moyenne pour en couvrir les besoins. Ce facteur est aujourd'hui le premier moteur de la progression du nombre de logements, malgré un ralentissement par rapport aux années 1999-2010. Il dépasse, pour la première fois en 25 ans, la contribution due au recul de la taille moyenne des ménages, c'est-à-dire du nombre de personnes partageant un même logement. La modification des comportements de cohabitation induit une hausse annuelle de 105 500 logements entre 2010 et 2015, soit 28 % de la variation du nombre de logements.

- 10% du parc global couvrent les résidences secondaires ou logements occasionnels, parmi ces 10 % le pourcentage des individuels est sensiblement conforme à l'écart constaté au niveau de l'ensemble du parc. Toutefois, d'autres sources complètent, nuancent ces données brutes ou les infirment. *La majorité des logements vacants se situe dans une commune rurale ou dans une petite unité urbaine (60 % en 2018). L'habitat individuel est d'autant plus fréquent que la commune est petite, et ce pour toutes les catégories de logements (résidence principale ou autre). ... la part de l'**habitat collectif** dans l'ensemble des logements pour chaque type de commune est toujours plus élevée parmi les résidences secondaires et les logements vacants que parmi les résidences principales.* (Insee, paru le 26/06/2018). En 2015, 29,0 millions de logements sont des résidences principales soit huit logements sur dix. Avant 2010, leur part dans le nombre total de logements augmentait. Depuis, leur taux de croissance (0,9 % par an) est inférieur à celui des autres catégories de logement. De 2010 à 2015, l'importance des résidences principales dans l'ensemble du parc diminue ainsi de 0,9 point. Que faut-il en déduire ? Un déséquilibre qui ne cesserait de s'accroître entre, d'une part, les classes supérieures, moyennes et héritières et, d'autre part, les ménages en situation plus précaire, sans héritage ?
- Quant aux logements vacants, soit un peu plus de 8 % de l'ensemble du parc, qu'en infirmer ou confirmer ? Il faudrait mener des enquêtes auprès des propriétaires ou des chambres notariales. À coup sûr, la pluralité des réponses nous laissera encore plus interrogatifs. Bon nombre des centres-villes sont désertés alors que leurs périphéries ne cessent de s'étendre. Mazamet, aujourd'hui compte autant d'habitants qu'en 1830, a perdu en un demi-siècle près de 40 % de sa population, désespère de son atonie alors que la « tache urbaine » s'est multipliée par 20 et que tous les villages des alentours ont vu leur population tripler.
- Quelques données supplémentaires viennent encore nourrir nos interrogations car il se construit annuellement plus de logements que nécessaire pour loger l'augmentation de la population. Entre 2010 et 2015, le parc augmente au rythme moyen de 1,1 % par an, soit 2,2 fois plus rapidement que la population. Cette remarque laisse croire que rien n'est plus normal puisqu'il y a un manque criant de logements. Il faut bien rattraper le retard. C'est en fait plus complexe car :
  - o D'une part, les logements venant d'être construits et restant inoccupés renforcent le contingent des 3 millions de logements vides dont une part est à classer comme valeurs refuges et/ou spéculatives et à écarter des valeurs d'usage. Ce serait d'autant plus vrai dans les villes-centres des grands pôles, car seulement 18 % des logements supplémentaires sont dus à la hausse de population.
  - o D'autre part, l'augmentation du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles (...) contribue bien plus qu'avant aux évolutions du parc de logements (Insee, 26/06/2018).
- Les économistes attirent notre attention sur le fait que les agglomérations avivent l'attraction des personnes et des ménages en quête d'emplois et de logements, ce qui ne signifie pas pour autant qu'ils viennent habiter « en ville » mais bien plutôt ce que, faute de mieux, on nommera « le péri-urbain » dont l'inventaire et la description des variétés restent à faire. Le « monde d'après » Covid semble renforcer ce phénomène. Un ouvrage, « La revanche des villages » d'Éric Charmes (Le Seuil, 2019) veut porter témoignage de ce phénomène antérieur à la crise sanitaire. Century 21 publie le 6 avril 2021 des études sur « la revanche des villes moyennes » confirmant ainsi l'attrait pour les « villes où il fait bon vivre » moins soumises au phénomène de la *métropolisation*.
- Entre densification de certains secteurs et étalement urbain, la progression du parc de logements est tangible quel que soit le type de territoire, mais avec de nettes différences. Les familles jeunes tendent à s'installer dans les banlieues et couronnes des grands pôles urbains.

**Ces quelques remarques suffisent-elles pour se rendre compte qu'il ne suffit pas d'invoquer l'urgence de bâtir alors même qu'il conviendrait de penser la diversité des situations et d'apporter des réponses aussi diverses qu'adaptées ?**

**. Qualités des logements. De quelles qualités parle-t-on ?**

Invoquer sans réserve la crise comme une crise quantitative, c'est effectivement perpétuer des erreurs réalisées au nom de l'urgence car elle est aussi et peut-être plus encore une crise qualitative et de l'inadaptabilité du logement au regard de l'évolution des modes de vie et des liens complexes milieu/population/individu. Les rapports unissant le territoire, les types d'habitation et leurs habitants, pour un même territoire et pour un même type d'habitation, varient selon les habitants. Chacun ayant son parcours résidentiel, son âge, sa condition sociale, ses ressources et son statut de locataire ou de propriétaire, ce rapport est éminemment variable. Hiérarchiser les différences de situations, géographiques notamment, invitent à plus de nuances. Il existe des logements sociaux hlm face au lycée Henri IV ou rue Richelieu devant la bibliothèque nationale à deux pas du Palais royal, comme il en existe dans les quartiers nord de Marseille – pour illustrer de manière quasi caricaturale l'étendue des situations.

Notons cependant les manques les plus criants qui ne se réduisent pas à des manques quantitatifs :

**Les dépossessions.** Le logement est la proie à une série d'accaparements le réduisant à un produit - de la part des lotisseurs-pavillonneurs pour ce qui touche à la maison individuelle – et de la part des investisseurs – aménageurs – promoteurs et constructeurs qui, de plus, se sont saisis du logement social, pour ce qui tient au collectif (voir chapitre 5, « *l'évolution de la maîtrise d'ouvrage* »). Quant au processus de dépossession des possibilités d'invention que les habitants peuvent avoir sur leur logement, il est aussi flagrant que la dépossession de bien des élus sur leur politique de logements qui, croyant être maîtres chez eux, ne sont souvent que les jouets de ces pratiques, alors qu'ils devraient être les initiateurs de l'invention programmatique (voir chapitre 6, « *l'habitat participatif* »). Cette dépossession s'étend aussi à l'équipe de conception qui peut être écartée du suivi du chantier et dont les capacités d'invention en matière de « typologie » des habitations est niée alors même que l'histoire de l'architecture domestique porte témoignage des apports des architectes (voir chapitre 4, « *le rôle des architectes dans la « fabrication » du logement* »).

**La baisse de la qualité des logements.** La qualité des logements collectifs ne cesse de baisser depuis 20 ans en dépit de la multiplication des normes et autres labels censés la garantir et l'augmenter. Les manques relevés (rapport IDHEAL pour l'Île-de-France) peuvent hélas être étendus à l'ensemble des aires métropolitaines au moins, si on se reporte à ce qu'en témoignent les architectes-conseils de l'État auprès des Directions Départementales des Territoires.

- Tout d'abord un constat : le budget des ménages consacré au logement est de plus en plus important alors que sa qualité d'usage ne cesse de se dégrader. Elle risque fort d'augmenter plus encore avec la cherté des énergies.
- Les surfaces des appartements, en moyenne et en 20 ans, s'est réduite de près de 10 m<sup>2</sup>, le loyer restant par ailleurs le même. La réduction du nombre de personnes par logement est loin de couvrir cette perte d'autant plus que la sur-occupation de certains logements ne cesse de s'accroître.
- Cette réduction des surfaces habitables est d'autant plus préoccupante que la sur-occupation des logements s'est accrue en Île-de-France. La part de logements sur-occupés (caractérisés par un nombre d'habitants supérieur au nombre de pièces) y est même 4 fois plus élevée que dans le reste du pays, notent les auteurs de l'enquête.
- Alors que les séjours doivent aujourd'hui accueillir de multiples activités, devenant tout à la fois lieu de détente, pièce de télétravail ou chambre d'appoint, ils ont perdu 2,8 m<sup>2</sup> sur la période 2003-2012, passant de 21,49 m<sup>2</sup> en moyenne à 18,70 m<sup>2</sup>.

- Cette fâcheuse mono-orientation des logements va de pair avec la confusion du séjour et de la cuisine, cuisine souvent repoussée en second jour, comme elle va s'accompagner de la surépaisseur des corps de bâtiment afin de distribuer sur un étroit et aveugle couloir un nombre important d'appartements de part et d'autre de cette circulation centrale. Si ce n'étaient les règles de sécurité incendie limitant la longueur de cette distribution, rien n'arrêterait cette course.
- La hauteur sous plafond est passée à moins de 2,50 m alors que la population grandit et qu'une bonne hauteur aide à la circulation de l'air et au rafraîchissement des pièces.
- Parmi les autres points négatifs, sont déplorés des conflits d'ouverture de porte dans un tiers des appartements étudiés, une raréfaction des espaces de rangement ou encore 20 % seulement de logements dits traversants, c'est-à-dire disposant d'au moins deux ouvertures situées sur des façades opposées, une caractéristique pourtant bien utile pour créer des courants d'air en période de fortes chaleurs et en période de pandémie.

### **Autres manques du logement « ordinaire »**

- Ceux que le confinement et le télétravail ont mieux fait apparaître. Comment est pris en compte le fait que le logement ne se réduit pas à le quitter le matin pour le retrouver le soir et pour la fin de semaine ? Chaque occupant au sein du même appartement a ses propres rythmes de vie et ses propres activités que l'expression assez radicale « ensemble mais séparément » résume. Ce lieu de travail doit-il être inclus dans le logement ou peut-il être partagé ? L'immobilier privé comme l'immobilier social se gardent bien d'y répondre, seuls les rares mouvements de l'autopromotion se saisissent de ce sujet qui pourrait être étendu à d'autres espaces partagés, buanderies collectives, pièces de réunion, cours et jardins, terrasses ... Ces pièces et équipements sont parfaitement intégrés dans les programmes de logements en Finlande, de plus, les appartements sont livrés avec des cuisines bien équipées et des caves.
- Mais ce n'est pas le seul manque car dans la production de masse rien n'est vraiment pensé sur d'autres manques criants que posent les pratiques qui ne cessent de s'amplifier : cohabitation tant générationnelle comme les étudiants et jeunes la pratiquent, ou intergénérationnelle au sein des familles recomposées ou enfin d'entraide entre étudiants/jeunes travailleurs et personnes âgées isolées. L'impossibilité d'adaptation des surfaces des appartements, c'est-à-dire de possibilités d'agrandissements ou de retrait de pièces, bloque les ajustements nécessaires auxquels la vie soumet ou invite les habitants. Il n'en a pas toujours été de même ainsi qu'en témoignent les plans des étages des immeubles de la première moitié du XIXe siècle autorisant des extensions et des retraits. Pouvoir disposer à côté d'un appartement d'un studio qui peut lui être attaché ou rendu indépendant serait une solution. Ce n'est donc pas tant la morphologie qui freine de telles possibilités mais les règles et pratiques à tous les niveaux (droits de propriété, règles locatives, raccordements aux réseaux, compteurs, etc.).
- Et pour faire bonne mesure à cette liste déjà bien fournie des manques, ajoutons l'absence de mixité programmatique. La mixité des usages allait de soi en ville il y a encore quelques décennies ; le rez-de-chaussée et l'entresol étant voués au commerce et à l'artisanat, si ce n'est un corps entier de bâtiment donnant sur cour. Le tout résidentiel en immeubles collectifs peut encore s'entendre en quelques terrains lointains alors même que la distance devrait, au contraire, en limiter le nombre. Dès lors que l'habitat collectif se rapproche des centres, des gares et des axes bien desservis par les transports en commun, cette mixité serait d'autant mieux venue qu'elle réduirait le nombre d'appartements en rez-de-chaussée donnant au plus près de l'espace public. Le télétravail comme les professions libérales et de service y seraient bien venues.

**. Les exemples réussis ne manquent pas**

Ils sont à rechercher :

- D'une part, dans l'inépuisable réserve de ce qui s'est construit : l'immeuble à cour, l'immeuble mixte artisanat-appartement, ainsi que toutes les types sans nom hérités des transformations successives des habitations comme le fut la « maison » du XVIIe, qui au cours des décennies s'est agrandie, surélevée, a loti ses jardins, a accordé plus de place à l'artisanat, aux boutiques, s'est découpée en appartements. En fait, ce parc inépuisable n'a rien de passéiste, c'est d'ailleurs lui qui de transformations en transformations ne cesse d'être contemporain. Il est, de fait, à l'avant-garde de l'invention.
- Dans des opérations remarquables au plan de leur programme et/ou de leur architecture dont l'histoire de l'architecture rend compte. Monique Eleb et Philippe Simon ont établi une sorte d'inventaire des avancées et inventions dans « Logement contemporain – entre confort et normes -1995 -2012 », Mardaga – 2013. Les inventions sont toujours à considérer en associant étroitement invention programmatique et invention architecturale (la tour bois le Prêtre de l'Opac de Paris, architecte Lacaton-Vassal, est un modèle inégalé de conjonction des financements et de montage d'opération). Chatenay-Malabry et les cités jardins sont là pour nous rappeler que l'abondance des équipements consolide la qualité de l'habitat.
- Dans ce qui est réalisé ailleurs en Europe, nous avons déjà noté les apports de la Finlande, on se souvient de Pimlico à Londres, des opérations remarquables mêlant collectifs et individuels dans l'île Bornéo. Les exemples abondent. Notre secteur de la « promotion » ne saurait réduire le logement à l'équilibre économique d'un tableau Excel.

## 2. LOGEMENTS INDIVIDUELS DENSES, LE LOGEMENT « INTERMÉDIAIRE »

Étant acquis qu'il se construit plus de maisons individuelles en France tant en nombre qu'en surface habitable et que la maison individuelle semble plébiscitée par une majorité de Français, qu'elle fait l'objet de nombreuses critiques, lui reprochant qu'elle contribue à l'étalement urbain et que son impact écologique doit être drastiquement réduit, qu'elle n'est que très rarement conçue par un architecte, que peut-on faire ?

Tout d'abord prendre acte de l'engouement dont elle est l'objet, qu'elle s'est imposée pour diverses raisons dont celles de l'impulsion des politiques d'État très largement en sa faveur car elle a partie liée avec l'économie du « tout voiture », du déséquilibre du prix du foncier, élevé quand il est proche des services et des emplois, plus abordable au fur et à mesure que l'on s'en éloigne et que le lotissement se réduit à sa seule viabilité. Elle doit beaucoup au renforcement idéologique que résume bien le slogan des années 70 « deux Français sur trois » aspirant à la propriété privée. Cette division du marché en deux catégories, ce Yalta, a attribué le collectif aux grosses entreprises nationales et régionales du BET, et l'individuel au tissu artisanal diffus, local lequel, d'ailleurs de sous-traitance en sous-traitance, fut mis sous le joug de la première.

Déconstruire à la fois un mythe et une réalité est cependant nécessaire, chacun ayant conscience que le mitage des campagnes doit connaître un frein et que l'impact environnemental, en particulier lié aux déplacements est doublement préjudiciable à l'heure de la raréfaction des énergies non renouvelables, du risque avéré du réchauffement climatique et des risques d'augmentation de la cherté des énergies, et que le poids du logement dans l'économie des ménages pèse de plus en plus lourdement.

### Que faire alors ?

Établir un bilan en termes d'avantages et d'inconvénients de l'individuel :

- Côté avantages, on mettra aisément l'attachement au « chez soi » et aux libertés d'usage propres à l'individuel, disposer de plus de surface dont une surface extérieure privative de jardin, (tout en minorant le soi-disant rapport à la « nature » qui, dans le cadre d'une « banlieurisation » ou « périurbanisation » généralisée du territoire, a largement perdu de sa pertinence. On ne peut nier également un certain attrait pour l'entre-soi (avoir un voisinage de même catégorie socioprofessionnelle que soi-même).
- Côté inconvénients, on soulignera l'étalement urbain, les mobilités obligées dispendieuses en temps et en moyens financiers (il faut souvent 2 à 3 véhicules par ménage), que les agencements intérieurs ne valent guère mieux que ceux d'un 3 pièces en immeuble collectif, que le « chez soi » reste à évaluer au regard du nombre de voisins ayant des vues directes et l'écoute directe sur votre parcelle au milieu de laquelle trône votre « maison 4 faces ». Manques que ne font qu'accentuer l'éloignement, l'absence d'espaces publics qualitatifs, d'équipements, de services et de commerces.
- Ce jeu de balance inconvénients/avantages n'a ni vainqueur ni perdant, il faut cependant mettre un frein à l'étalement, au mitage mais aussi réparer, sachant qu'il est vain de penser que ce qui a été fait peut ou doit être défait.

Distinguer deux types radicalement différents d'opérations : celles mobilisant maîtres d'ouvrage et architectes – celles mobilisant le parcellaire diffus et les lotissements livrant aux particuliers voulant faire bâtir un terrain viabilisé, nu de toute construction, ayant la charge de « faire bâtir », en fait, faire appel aux lotisseurs-pavillonneurs.

- Les premières regorgent d'excellents exemples à suivre et ceci depuis des décennies. Il suffit de les glaner dans un vaste répertoire, largement diffusé dans de nombreux ouvrages. Les plus grands architectes s'y sont illustrés depuis plus d'un siècle, mais on pourra aisément y ajouter les cités-jardins comme certaines cités ouvrières et minières dont, certes, les logements sont de surface réduite mais abondants les prolongements extérieurs (cours, jardins, potagers) ainsi que les équipements collectifs (écoles, crèches, dispensaires, bibliothèques, commerces, lieux culturels et culturels, parcs ...). Les CAUE établissent des inventaires des opérations remarquables par région ou département, sources d'inspiration.
- Les secondes posent assurément plus de problèmes, déjà par l'étendue des terrains qu'elles artificialisent. Les PLUi se sont obligés ces dernières années à réduire les hectares de terrains à bâtir, certes, mais cela ne semble en rien freiner l'étalement urbain sinon de le mieux organiser en limitant le nombre de lotissements ouverts simultanément. Elles jettent « pieds et mains liées » une grande part de ceux qui désirent faire bâtir dans une aventure pour laquelle ils sont insuffisamment armés et qui, en fait les dépossèdent croyant créer leur propre logement alors qu'ils n'endossent qu'un prêt-à-porter qui se proposant d'aller à tout le monde ne va à personne et s'adapte fort mal aux terrains et aux paysages qu'il vient occuper. L'obligation de faire appel à un architecte pour les lotissements est souvent détournée. Les seuils de surfaces de plancher à partir desquelles le recours à un architecte est obligatoire restent encore trop haut puisque la majorité des maisons ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Quant au vaste parc de maisons existantes, il convient d'agir pour une densification raisonnée et sensible contribuant à améliorer la « privacy » de chacun tout en augmentant la capacité d'accueil en nombre d'habitants. Ce parc doit bénéficier d'aides et d'accompagnements. Ceux des CAUE, des architectes-conseils des communes, des départements, des architectes, afin qu'il puisse faire face aux enjeux environnementaux, d'adaptation aux modes de vie et aux étapes de la vie. S'ouvre ainsi un immense chantier pour les décennies à venir tant des maisons elles-mêmes (possibilités d'évolution, d'agrandissement, de réponses aux enjeux environnementaux ...), que de leur insertion, insertion dans le proche immédiat (combien de maisons que clôturent quelques rangs de parpaings non enduits !), insertion dans le lotissement lui-même (voierie bâclée, réseau viaire que de multiples voies en impasse et autres « raquettes » enferment en « résidences fermées » et enclavent), insertion dans le grand paysage comme en témoignent tant de coteaux envahis par une myriade de maisons dont les enduits trop clairs rompent avec les tonalités nuancées des campagnes qu'elles sont venues coloniser. En témoignent également les vues cavalières prises depuis quelques points hauts révélant à quel point les lotissements inscrivent dans le parcellaire multiséculaire la géométrie de leur découpage qui le contrarie et le ronge.
- Militer pour un individuel dense. La « villa quatre faces » plantée au milieu de sa parcelle, n'occupant au sol qu'une centaine de m<sup>2</sup>, dès que le terrain se limite à 500 m<sup>2</sup>, ce qui est courant, gâche en fait 400 m<sup>2</sup> des terrains « libres » qui l'entourent car ceux-ci ne sont plus que des marges. De plus, chaque voisin a vue sur cette parcelle comme celle-ci voit et écoute ses voisins, à moins d'élever divers écrans plus ou moins efficaces et esthétiques en raison des dépenses qu'ils obligeraient à engager. « La villa quatre faces » est une solution de facilité des lotisseurs-constructeurs, alors qu'un simple regard porté sur les réalisations existantes, montre une multitude de solutions de maisons qui, pour une surface de terrain inférieure, offrent plus d'usages

et d'intimité en utilisant l'implantation en mitoyen de la maison elle-même ou d'annexes ou, bien encore, en créant des murs.

Bien des propositions des équipes du « Grand Pari(s), en particulier celles d'Yves Lion, ont illustré le thème de la densification des parcelles et de leur surélévation. Elles illustrent, du moins sur le papier, un regain de surfaces et de valorisation du bien immobilier des propriétaires.

- Observer attentivement les « villas parisiennes », nous en avons déjà parlé, pas tant pour leur pittoresque mais bien par ce qu'ils allient aux avantages de l'individuel ceux attachés au « vivre en ville ». De plus, ce qui est beaucoup moins souligné, elles ont une densité plus importante que celle de bien des collectifs, en particulier celle des grands ensembles, souvent inférieure à un 1. Les parcelles ne font guère plus de 150 m<sup>2</sup>. Les maisons s'implantent en un léger retrait propice à une « bande plantée » ourlant les rives de la rue étroite d'un rideau végétal à la manière d'un jardin linéaire. Les maisons élèvent leurs étages et leurs combles, le tout sur un sous-sol semi-enterré. À l'arrière, une cour-jardin. Aux entrées de ces ruelles, de petits immeubles. En fait, ces maisons se surélèvent et se réorganisent en plusieurs logements. Ceux que nous avons observés atteignent une densité supérieure à 2. Il est vrai qu'en ville, le nombre de voitures est faible. Exporter ce modèle sur des sites nécessitant un taux de véhicules particuliers bien supérieur ne pourrait se réaliser qu'en accordant à ceux-ci la place dont ils ont besoin (en sous-sol fédérant les parcelles ou dans des courées). La recherche de solutions inventives afin de concilier individualité et collectivité, peut conduire, par exemple, à la typologie suivante : le sous-sol réservé au stationnement unifie tous les unités des maisons individuelles et celles des immeubles, sauf que les maisons individuelles ont un garage privatif pour deux véhicules au fond duquel s'ouvre la porte d'un sas depuis lequel on accède à une cave-buanderie d'où un escalier monte au rez-de-chaussée de la maison (séjour, cuisine, chambre et sanitaires) et à l'entrée dont l'escalier conduit à l'étage. Une judicieuse répartition entre espaces minéralisés et artificiels et espaces en pleine terre permet à ces maisons de jouir de terrasses et de jardins. Ces inventions à la topologie complexe ne peuvent relever que d'une conception architecturale.
  
- Ressusciter les expériences heureuses de « l'intermédiaire » des années 70/80 et des quelques expériences qui, plus tard, s'en sont inspirées. Le logement « intermédiaire », il y a près d'un demi-siècle, cherchait à concilier les avantages du collectif et ceux de l'individuel. Il prit la forme de grands logements, d'espaces qui n'avaient pas tous une assignation d'usage, bénéficiant de surfaces extérieures équivalentes au moins au quart de leur surface habitable et disposant d'un accès individuel, voire de deux accès. Ces dispositifs inventifs de superposition des logements n'obligeaient pas à ce que la voiture « dorme » chez soi comme pour une maison individuelle. Elles étaient regroupées soit en sous-sol soit dans des courées situées à quelques pas. Les villes nouvelles en ont favorisé le développement et la diversité des solutions. Plus récemment dans le prolongement des « villas parisiennes » plusieurs opérations en ont repris les principes comme dans le secteur des rues Nord et Émile Chaine à Paris. Chaque appartement-maison est accessible depuis la rue, ceux des rez-de-chaussée disposent de jardins que protège une abondante végétation, tandis que les duplex des niveaux supérieurs ont des terrasses. Un jardin offre aux habitants un square partagé, un peu à la manière des « squares » anglais. En Autriche, l'habitat intermédiaire est promu et favorisé par une procédure intitulée « habitat dense de petite échelle ». Elle est largement développée, inclut des dispositions permettant le financement d'espaces extérieurs privatifs et d'espaces ou locaux communs. Cette procédure concerne des regroupements de 10 ménages ou plus, les élus ayant le rôle d'intermédiaires.

Il faut donc réinventer, les références sont abondantes, les montages « d'opérations » ne sont pas tant à inventer qu'à décider.



### **3. PRODUIRE, AVEC LES ARCHITECTES, DES LOGEMENTS DE QUALITÉ**

Le logement est, pris dans son acception globale (holistique dirait-on plus savamment), un bien commun dont l'usage porte sur le temps long. Ce n'est pas à cet égard un « produit » comme un autre. Les logiques de construction et de réhabilitation du logement se doivent d'obéir à des principes d'intérêt général que la collectivité nationale et les collectivités territoriales en liaison avec elle, ont l'obligation de poser et d'imposer à travers des politiques publiques du logement et, de manière plus large, de l'habitat.

Autant que les équipements publics, l'habitat est porteur de valeurs de cadre de vie et d'urbanité et plus largement de valeurs culturelles, sociales, techniques, économiques et environnementales qui font une société.

Face à cet enjeu, un dialogue permanent s'impose entre les acteurs qui ont la charge de le produire, de l'entretenir et de l'exploiter :

- les maîtres d'ouvrage qui financent, fixent les objectifs, garantissent la cohérence, arbitrent les compromis nécessaires ;
- les collectivités territoriales qui jouent un rôle déterminant en rendant possibles des lieux de projet voire les projets eux-mêmes. La responsabilité des élus locaux est primordiale pour accompagner le développement d'un habitat dont la localisation soit pensée dans une stratégie territoriale vertueuse, frugale et adaptée au territoire,
- les architectes et plus largement les équipes de maîtrise d'œuvre, formés à la conception et à la synthèse, qui proposent et portent les avancées possibles et en maîtrisent les impacts aux différentes échelles spatiales dans la durée,
- les entreprises qui ont la tâche, sous la direction de la maîtrise d'œuvre, de réaliser les ouvrages,
- les habitants, principaux bénéficiaires des ouvrages, souvent les grands absents dans les pratiques de production des logements.

Les réflexions qui suivent ont été dégagées au sein d'un groupe de travail animé par la MIQCP au cours des années 2018 et 2019.

#### **Quelques principes**

Un projet d'habitat exige l'approche simultanée de différentes échelles de territoire, de l'urbain au quartier, du quartier à l'individu. Il s'agit de permettre l'interaction entre espace public et espace privé (le seuil, le hall, le pas de porte), de concevoir des espaces favorables aux rencontres tout en préservant l'intimité de chacun, de créer des lieux de vie favorable à l'intergénérationnel, offrant protection et ressourcement.

Tout projet demande pour ce faire une grande attention dans son approche, pour s'intégrer avec intelligence dans son contexte spécifique, rendant possible son évolution dans le temps, en accord avec l'évolution des modes de vie.

L'habitat est destiné aux habitants. Leur apport comme parties prenantes est de ce simple fait un facteur de qualité trop souvent ignoré, facteur dont l'importance est corrélée à la réussite des politiques de diffusion de la culture architecturale à travers notamment l'action des CAUE, des maisons

de l'architecture et des services de l'État et les actions de sensibilisation en milieu scolaire et universitaire.

La prise en compte de ce facteur par le développement et l'évaluation de processus participatifs permettant d'intégrer l'apport des habitants, à toutes les étapes du projet est nécessaire. Les expériences en ce sens sont nombreuses et variées mais semblent difficilement essaimer. Une source de progrès serait déjà de mieux les faire connaître.

À tout le moins pourraient être systématisées la recherche et la transmission aux concepteurs et aux acteurs du logement des retours des habitants.

Le renforcement de l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage tant publique que privée, grâce en particulier à la présence d'architectes, est un autre facteur de qualité à promouvoir. Cela suppose de sensibiliser les architectes, dès leur formation initiale, aux objectifs et au fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage et aux débouchés professionnels qu'elle représente et de sensibiliser les maîtres d'ouvrage aux apports que constitue la présence d'architectes au sein de leurs équipes.

Sont par ailleurs à développer les outils méthodologiques, juridiques et contractuels destinés à aider les collectivités territoriales dans la définition en amont de leurs besoins et de leurs exigences en matière d'habitat, en relation avec les spécificités du site (marché, contraintes, atouts) puis dans la recherche des opérateurs économiques et dans la négociation avec ceux-ci.

### **La stratégie territoriale**

Une première phase, pas toujours présente bien qu'indispensable, est l'élaboration d'une stratégie territoriale qui nécessite la mobilisation d'une expertise en matière de restructuration d'îlots, de réhabilitation énergétique des logements existants, d'accompagnement d'une stratégie de recomposition de zones pavillonnaires, de mise en valeur du potentiel programmatique de dents creuses, etc. Cette expertise peut être apportée par des architectes d'au moins deux façons :

1. Une présence au sein des services de planification et d'urbanisme ;
2. L'accomplissement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Il serait bon en particulier de privilégier la composition d'équipes pluridisciplinaires comprenant des architectes pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine, qui permet à la collectivité de garder l'équipe qui a élaboré le PLU, comme AMO auprès des services d'instruction des demandes d'autorisation, est un outil auquel il faut penser.

Il est souhaitable d'encourager la mobilisation des architectes dans la planification du territoire :

- en renforçant les partenariats entre ministères en charge des politiques publiques liées à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire, à la construction et à l'architecture pour agir sur la formation initiale et la formation continue des architectes et conduire des actions de sensibilisation à l'intérêt que présente l'élargissement du champ d'intervention des architectes dans des secteurs où leurs compétences et leurs capacités de synthèse sont un atout,
- en valorisant les architectes et paysagistes conseils de l'État et des collectivités territoriales,
- en exploitant mieux les structures existantes qui maillent le territoire en ingénierie de conseil et de diffusion de la culture architecturale, urbaine et paysagère : CAUE, agences d'urbanisme, maisons de l'architecture.

Il est également souhaitable d'améliorer les stratégies d'acquisition foncière des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales et, pour ce faire :

- d'accompagner les collectivités territoriales dans la mise en place de veilles foncières pour répondre de manière adaptée aux besoins en logements en général et en logements sociaux en particulier : déploiement des outils administratifs et juridiques permettant de maîtriser les coûts d'acquisition, de lutter contre la spéculation foncière, d'acquérir en priorité de terrains stratégiques, de prendre au besoin des mesures d'expropriation,
- de renforcer les partenariats entre collectivités locales et bailleurs sociaux dans la définition et l'acquisition d'emplacements fonciers stratégiques (associer les bailleurs sociaux en amont, dès l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et d'habitat) ,
- de mettre en place des partenariats avec France Domaine pour l'évaluation des coûts du foncier en vue de la production de logements sociaux,
- de promouvoir l'intervention des organismes de foncier solidaire (OFS),
- de développer une mission préalable de faisabilité pour éclairer le maître d'ouvrage notamment sur les possibilités d'utilisation du foncier, la question étant posée du « droit de suite » dont son auteur pourrait, par dérogation, bénéficier lorsqu'il s'agira de passer à la phase concrète d'étude et de réalisation.

### **La programmation**

On se doit de tenir compte des évolutions des modes d'habiter dans l'élaboration des programmes comme dans la conception, pour loger mieux et plus d'habitants, alors qu'à bien des égards les évolutions constatées ces dernières années iraient souvent plutôt à contre sens.

Le sujet n'est ici qu'à peine esquissé. Les travaux de recherche sont nombreux, sur lesquels s'appuyer. Sont à rechercher sans doute des opérations adaptables, flexibles, modulables, adaptées aux nouvelles données socioéconomiques. Peut-être faut-il repenser par exemple les modèles de répartition des espaces entre le jour et la nuit, prévoir des espaces louables temporairement à côté de son logement principal, permettre la flexibilité et l'adaptation du projet aux différents usages et fonctions durant toute la vie du bâtiment, etc.).

Le choix du processus de mise en œuvre d'un projet.

On n'insistera jamais assez sur l'importance de la distinction à maintenir entre marchés de maîtrise d'œuvre et marchés de travaux, hormis dans les cas très spécifiques où la nécessité d'associer l'entreprise aux études est véritablement avérée (innovation technologique par exemple). Cette distinction ne s'impose qu'aux maîtres d'ouvrage soumis aux dispositions issues de la loi MOP, contenues aujourd'hui dans les titres Ier à III du livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique. L'intérêt bien compris de tout maître d'ouvrage est, sauf exception, d'en faire usage.

Autre point sur l'importance duquel il convient d'insister en l'absence là encore d'obligation pour tous les maîtres d'ouvrage, celle de la mission globale de maîtrise d'œuvre qui déroge, pour tirer profit des vertus du travail en équipe, aux obligations de droit commun d'allotir les marchés publics.

L'usage de la mission de base, toujours au sens de la loi MOP, mérite d'être encouragé auprès des maîtres d'ouvrage même non soumis à cette loi : la maîtrise d'œuvre est dans ce cadre pleinement et entièrement un partenaire du maître d'ouvrage, lui apportant expertise et conseil pendant toute la durée de l'opération, engageant sa responsabilité sur les résultats obtenus et assurant la direction de l'exécution des marchés de travaux.

Lorsque le maître d'ouvrage ne souhaite pas confier à l'architecte la mission dite de base, il doit lui être demandé de mettre en œuvre l'article 3 de la loi sur l'architecture de 1977. Il peut pour ce faire s'appuyer sur les travaux menés par le CNOA en partenariat avec la MAF relatifs à une « mission socle » commune aux bailleurs sociaux et aux promoteurs privés, incluant le suivi de la conformité architecturale des ouvrages réalisés afin de s'assurer du respect du projet jusqu'à l'achèvement de la construction. Je renvoie sur cette question à la note au chapitre 4.

Il est utile de bien identifier au sein des missions d'avant-projet, celle d'élaboration du permis de construire.

### **Le choix de l'architecte et de son équipe**

L'usage du concours, même quand cette technique d'achat n'est pas obligatoire, reste à recommander. Tel est en ce sens l'esprit de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Mais peut-être faudrait-il, pour le rendre plus attractif, alléger certaines des modalités du concours (mutualisation des candidatures par exemple), tout en maintenant ses atouts (un choix partagé basé sur la pertinence d'un projet, le temps de l'échange et de l'analyse du jury notamment, l'émulation des équipes de maîtrise d'œuvre, l'alimentation de la culture et du désir d'architecture, le débat public par l'exposition des projets).

À défaut, les chaque maître d'ouvrage, surtout si leur ingénierie propre est limitée, doivent être alertés sur les avantages et les inconvénients que présentent les différentes autres options présentes dans la boîte à outils à leur disposition (appel d'offres, procédure avec négociation, dialogue compétitif, accord-cadre), en indiquant pour chacun des outils les conditions de sa mise en œuvre, ses atouts et contraintes, les retours d'expérience en illustrant l'usage.

Dans tous les cas de figure, il paraît souhaitable :

- d'encourager les procédures restreintes,
- de privilégier les processus et procédures permettant le dialogue et la négociation entre les parties (éviter l'appel d'offre, qui trop souvent conduit au dumping), en encadrant le contenu des offres (égalité de traitement et lutte contre la surenchère au bénéfice de tous et du projet),
- de permettre, dans les cas où cela se le justifie, la remise d'une prestation indemnisée qui ne soit pas pour autant un début de conception de l'ouvrage comme l'est l'esquisse : au plus formaliser une note d'intention permettant aux candidats d'illustrer leur vision et leur compréhension du programme.

### **Le chantier**

S'agissant de l'importance que revêt la présence sur le chantier des concepteurs, nous renvoyons là encore au chapitre 4, qui suit. L'expérience du chantier ne peut manquer d'avoir en retour des effets bénéfiques sur la qualité de la conception.

L'information des maîtres d'ouvrages publics et privés sur l'intérêt que présente pour eux et pour le projet la présence de l'architecte, plus généralement de la maîtrise d'œuvre, lors de l'étape clé du chantier, est sans doute à développer.

Il est également vraisemblablement souhaitable d'améliorer l'approche du chantier et de l'évolution des techniques constructives dans la formation initiale et d'améliorer la connaissance des travaux menés autour de la sinistralité sur le chantier, notamment par l'Agence Qualité Construction (AQC).

**Après livraison, pendant la vie du projet**

Les démarches d'évaluation des projets par les habitants sont insuffisamment nombreuses. Ouvrir des espaces d'expérimentation semble nécessaire. Nous pouvons à ce sujet renvoyer aux développements exposés dans le chapitre 6 (Habitat participatif).

#### 4. LE ROLE DES ARCHITECTES DANS LA FABRICATION DU LOGEMENT

##### La fragmentation de la maîtrise d'œuvre

La loi ELAN en excluant le logement social du champ du code de la commande publique (1) a permis aux bailleurs sociaux de **limiter la mission de l'architecte à la conception du projet architectural** (au sens de la loi de 1977).

La tendance observée des opérateurs à **fractionner les missions** -et donc les interventions- se trouve ainsi facilitée pour le secteur « public », rapprochant ses pratiques pour la fabrication de l'Habitat de celles du secteur « privé ».

L'exclusion de l'architecte du chantier est dorénavant possible pour toutes les opérations de logements aussi bien publiques que privées.

La direction du chantier peut être confiée à des maîtres d'œuvres spécialisés (2) rarement architectes de formation.

De plus, l'équipe de « production du projet » se trouve par ailleurs souvent fragmentée en autant d'intervenants que de missions partielles (voir note sur l'évolution de la maîtrise d'ouvrage sociale). Le maître d'ouvrage, promoteur ou dorénavant bailleur social (depuis la loi ELAN) passe commande à une série de prestataires offrant pour le meilleur prix une partie des tâches à accomplir : architecte concepteur, maître d'œuvre de chantier, paysagiste, bureaux d'études VRD, HQE, fluides, acousticien, économiste, agence de communication, etc...

L'objectif est de minimiser le coût du dispositif en « négociant » chacune des prestations.

Dans ce cas, l'équipe de maîtrise d'œuvre n'existe plus en tant que telle puisque rien sinon le projet de l'architecte ne lie les intervenants les uns aux autres, chacun contractant indépendamment avec le maître d'ouvrage. La coordination de ces différents intervenants entre eux n'étant à la charge d'aucun d'entre eux, le risque est grand de perdre ou même d'oublier le sens du projet, son ambition culturelle et sociale.

On est aux antipodes des principes issus de la loi MOP où le maître d'ouvrage confie une mission de base incluant conception et réalisation à une équipe de maîtrise d'œuvre elle-même complète et solidaire groupée autour de l'architecte mandataire.

Il est intéressant de constater que la loi MOP et ses décrets restent totalement applicables pour les projets d'équipements ou même de logement portés directement par une collectivité locale ou un maître d'ouvrage public autre que bailleur social.

Cela signifie que le législateur a, au nom de l'efficacité supposée, considéré que la production du logement ne nécessitait pas les mêmes exigences que la production d'une école maternelle, d'une mairie ou d'une gendarmerie, par exemple.

---

(1) la mission de base et le recours au concours d'architecture préconisés par la loi MOP ne sont plus obligatoires,  
(2) il existe des agences d'architectes spécialisées dans les missions d'exécution, mais qui en général sont associées dès l'amont à leurs confrères concepteurs du projet.

Les faits sont heureusement plus nuancés et contredisent partiellement cette évolution.

Tout d'abord, les auditions de maîtres d'ouvrage tant privés que publics dans les différents Groupes de Travail ont montré que ceux-ci sont favorables à la présence de l'architecte sur le chantier, parce qu'ils savent qu'il est le meilleur atout pour eux face aux économies proposées par l'entreprise. L'architecte concepteur est le mieux placé pour porter la réalisation du projet jusqu'à la livraison.

Par ailleurs, contrairement aux idées reçues, les jeunes architectes revendiquent la nécessité de leur présence sur le chantier. Ils considèrent qu'au-delà de la qualité de la mise en œuvre des ouvrages, de la précision des assemblages de matériaux, ils sont seuls à pouvoir faire la mise au point des détails d'exécution avec ceux qui réalisent les ouvrages. Ils se sentent les garants d'une réalisation élégante et conforme au projet architectural.

Enfin, le savoir construire est un point dur dans les Écoles d'Architecture, un sujet toujours en discussion, toujours renouvelé, aujourd'hui autour des concepts de durabilité et de sobriété.

Notons par ailleurs que la MAF, relève que la sinistralité est moindre lorsque l'architecte suit le chantier.

### **La mission minimale**

L'article 3 de la loi de 1977 sur l'architecture définit ainsi le contenu minimum de la mission confiée à l'architecte : « *Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, ... Le projet architectural définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et couleurs* ».

C'est la mission dite de permis de construire couramment retenue comme mission minimale.

En fait, l'article 3 continue et ajoute : « *même si l'architecte n'assume pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins ...* ».

La loi MOP et ses décrets d'application parus quelques années plus tard (1983) ont rendu obligatoire l'attribution de la mission de base à l'architecte ou à l'équipe de maîtrise d'œuvre dont il est mandataire, pour l'ensemble du secteur public, y compris le logement social, occultant ainsi l'importance de ce dernier alinéa de la loi de 77, applicable en particulier pour le secteur privé.

Deux points sont significatifs :

1. Le législateur distingue clairement la mission de Direction des Travaux (DET) de la mission de Conformité Architecturale ; on peut en effet réaliser la seconde sans être missionné pour la première.
2. Autant la direction des travaux peut être assumée par un maître d'œuvre non architecte autant la conformité architecturale relève des seules compétence et responsabilité de l'architecte auteur du projet architectural.

On peut même ajouter que cette responsabilité qui est culturelle et sociale confiée à l'architecte découle de l'article premier de la loi déclarant l'intérêt public de l'architecture.

L'architecte reconnu compétent, de par sa formation et son inscription à l'Ordre des Architectes, au sens professionnel comme au sens juridique, est déclaré par cet alinéa 3 de la loi seul apte à garantir la conformité des documents d'exécution et des ouvrages réalisés, au regard du projet architectural dont il est l'auteur. Déclaré seul garant de l'intérêt public, il bénéficie de ce fait d'un monopole.

L'un des effets indirects de la loi ELAN a été de remettre en lumière cet alinéa évoqué par la Direction de l'Architecture lors des discussions parlementaires de la loi et depuis dans les Groupes de Travail constitués autour de réflexions de fond sur la qualité (en baisse), l'innovation (à relancer), la production (à réactiver) du logement social.

La Ministre de la Culture Roselyne BACHELOT lors de la présentation publique du rapport de René LE MAS a annoncé la publication prochaine du décret d'application de l'article 3 de la loi sur l'Architecture.

Le CNOA, Conseil National de l'Ordre des Architectes, a édité un document qui donne une première définition du contenu de la mission de conformité architecturale.

### **Les questions en cours**

Le décret d'application attendu suppose une définition précise du contenu des missions à intégrer. Sont au premier chef concernés par cette définition les instances professionnelles. Prenant acte de l'importance à venir de la mission de conformité architecturale, la MAF a de son côté engagé une réflexion.

La question de l'équilibre de l'équation risque/cotisation est incontournable.

Le risque est défini par le contenu précis des missions.

La jurisprudence semble-t-il distingue mal comment se situe la mission de Conformité Architecturale par rapport à la Direction des Travaux.

Le concept historique de maîtrise d'œuvre inclut effectivement les deux missions.

La cotisation aujourd'hui concédée par la MAF pour la mission minimale complète incluant la mission de conformité architecturale est de 60% de la mission complète dite de base.

*« la mission visa architectural et contrôle du respect du parti architectural sans intervention dans le contrôle de la réalisation technique des travaux sont assurés à la MAF dans les conditions d'une mission de conception générale : un taux de mission de 60% est appliqué sur l'assiette du montant des travaux (la mission de base est assurée dans le cadre des missions complètes avec un taux de mission de 100%) » (extrait document MAF).*

Dans le document édité par la MAF apparaît clairement la crainte que l'architecte lorsqu'il effectue sa mission -obligatoire- de vérification de la conformité architecturale des documents d'exécution et des ouvrages, en répondant aux questions des entreprises et en participant aux réunions de chantier ou de synthèse, par exemple pour la mise au point de détails d'exécution, ne prenne une responsabilité technique.

On voit mal comment un architecte, considéré par ailleurs comme sachant, pourrait donner un avis architectural sans que celui-ci n'ait d'incidence constructive.

Il est difficile voire impensable de dissocier totalement la construction de l'architecture, puisqu'elle en constitue l'un des principes (au sens de Vitruve).



Dans le cas où le maître d'ouvrage a par ailleurs contracté avec un maître d'œuvre d'exécution une mission équivalente à la mission DET, et, avec un ou des bureaux d'études, des missions au contenu technique équivalent aux missions projet des corps d'états techniques (structure, fluides, VRD, acoustique, ...), on peut arguer que l'architecte n'a pas de mission « technique ». En revanche, la situation n'est pas la même lorsque l'architecte est seul et avec une mission a minima.

Dans ce dernier cas sa seule présence sur le chantier le rend responsable aux yeux des juges semble-t-il, comme le confirme la jurisprudence.

La question n'est pas simple, mais il importe d'avancer sur ce point fondamental pour permettre un retour apaisé, responsable et confiant (car assuré) de l'architecte sur le chantier.

## 5. L'ÉVOLUTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Les bailleurs sociaux sont en cours de profondes transformations. Avec la loi ELAN, ils sont dans l'obligation de se regrouper dans des organismes d'au moins 10 000 logements sociaux, de transformer leurs structures pour plus d' « efficacité ». Ils ne sont plus soumis à la loi MOP, au concours obligatoire de maîtrise d'œuvre et à l'obligation de la mission complète.

### **Objectif : construire plus**

Ces nouveaux groupements et les grands bailleurs sociaux, (Sequens, CDC Habitat, I3F par exemple) s'organisent en élargissant leurs compétences notamment à l'aménagement, et leurs situations financières et juridiques. L'acquisition du foncier restant une difficulté majeure pour les bailleurs soumis au code des marchés publics et avec des structures financières ne leur permettant pas de répondre à des appels d'offre fonciers lancés par les aménageurs dans les quartiers nouveaux ou à remodeler (ZAC, macro-lots, transformation d'affectation, rachat d'immeubles...).

### **Rapprochement des structures privées et publiques de maîtrise d'ouvrage**

Parmi d'autres évolutions et répondre en premier lieu à la nécessité d'acquérir du foncier, là où les bailleurs n'avaient pas les moyens juridiques et financiers, ils créent des partenariats avec des entreprises privées, des promoteurs, au sein de sociétés commerciales dans lesquelles ils sont minoritaires (49%). Cette stratégie leur permet d'échapper aux règles des marchés publics et de se positionner sur les études d'urbanisme, sur la réalisation de logements en accession à la propriété, et surtout sur le marché du foncier très concurrentiel dans les secteurs tendus et recherchés des aires métropolitaines.

Ils peuvent ainsi, entre autres, monter une société commerciale dédiée pour une opération urbaine, de droit privé, en association avec un promoteur privé (Sequens ou CDC Habitat montent une SA avec Eiffage Immobilier ou BY immobilier) pour co-construire un îlot urbain. Ils travaillent en co-promotion, ce qui permet d'ailleurs d'éviter la VEFA qui est une forme de délégation. Ainsi, une certaine « homogénéisation » privé/public des outils de production, apparaît dans la fabrication de l'habitat, comme une tendance lourde.

Si les structures et les méthodes des maîtres d'ouvrage privé et public se ressemblent de plus en plus, s'élargissent à l'urbanisme et à la transformation de l'existant, des différences de fond subsistent, même si les promoteurs, ont évolué en constatant que la coopération avec les bailleurs sociaux leur est bénéfique (la crise de 2008 l'a démontré, les VEFA sont une sécurité ...). Les bailleurs sociaux restent financés par les entreprises et leurs employés (action logement) et par l'État, ils ont une mission de service public, ils gèrent leur patrimoine et le réhabilitent.

### **La construction du logement reste une responsabilité politique**

Le partenariat avec les élus est pour les opérateurs indispensable, en particulier si les opérations sont d'une certaine importance, à fort impact urbain. Le développement des chartes de qualité prouve la volonté des élus de garder un logement de qualité et abordable dans les métropoles.

Les promoteurs ont d'ailleurs, adapté leurs stratégies au contact des élus et de leurs différents partenaires dont les architectes, prenant en compte que la ville est « chose publique », et le logement n'est pas (seulement) un produit. Ils se soumettent la plupart du temps aux chartes édictées par les villes.

Dans les territoires moins attractifs, la nécessité d'un travail partenarial entre la promotion privée et les bailleurs est indispensable et ce sont souvent les bailleurs sociaux qui ouvrent la voie et amorcent la revitalisation.

Les élus sont les garants de la qualité urbaine, paysagère environnementale et architecturale sur leurs territoires. Ils ne peuvent s'en acquitter sans conseils et expertise et sans une ingénierie forte.

Dans un tel contexte, comment les architectes s'inscriront-ils ?

Parallèlement à la sortie des marchés publics de la « fabrication » du logement, les maîtres d'ouvrage tant publics que privés ne s'adressent plus (ou de moins en moins) à une équipe de maîtrise d'œuvre, mais contractualisent avec un certain nombre de partenaires indépendants dont un architecte. Ils traitent par ailleurs directement avec les bureaux d'études techniques, économistes, BET, décorateurs et même agences de communication, ...

Les missions des architectes peuvent être fractionnées, la maîtrise d'œuvre d'exécution en particulier n'est pas toujours confiée à l'architecte. Les architectes ont besoin d'outils pour construire une relation contractuelle forte avec les maîtres d'ouvrage notamment privés.

La mission de conformité architecturale si elle devenait un cadre contractuel réglementaire aiderait les architectes à négocier leur place, un décret d'application de l'article 3 de la loi MOP est toujours en attente, bien que la ministre Roselyne Bachelot ait fait l'annonce de la sortie du décret pour 2022, le risque est grand qu'il ne voit pas le jour rapidement. La mission de conformité architecturale est une garantie de la qualité architecturale, et les architectes peuvent se référer au nouveau contrat type de l'Ordre « Contrat de maîtrise d'œuvre privée ».

L'accès à la commande des jeunes architectes est difficile, il y aura des dispositions à développer avec les élus qui ont, sur ce point, une réelle possibilité d'action par exemple en imposant qu'au sein d'une opération une « équipe jeune » soit présente.

## 6. L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif : habitat groupé, partagé, écologique et autogéré

### Contexte

Lors du séminaire de conclusion concernant notre réflexion sur le logement, il a été rappelé que l'Habitat Participatif présentait plusieurs caractéristiques intéressantes : groupé, partagé en matière de locaux communs, de mode de gestion et de vie, à l'initiative de collectifs d'habitants ou en tout cas leur faisant une place d'acteurs réels plus ou moins approfondie selon les montages, favorable aux primo-accédants, voire à la mixité sociale lorsque l'autopromotion se combine avec un bailleur social adhérent à la démarche.

Aujourd'hui le mouvement HPF, Habitat Participatif France, fédère les histoires des divers groupes qui ont œuvré depuis plusieurs dizaines d'années en ce sens.

La loi Alur de 2014, portée par Cécile Duflos a permis un rebond très significatif de cette recherche d'un mode d'habiter plus collectif, mieux maîtrisé ; des centaines de groupe d'habitants, parfois encore au stade projet, ont depuis vu le jour. HPF se présente comme acteur promouvant la visibilité de la démarche, porteur des sujets nécessitant des mobilisations vis-à-vis des pouvoirs publics pour rendre plus opératoires, plus robustes et pérennes les procédures (1). La dernière biennale du mouvement s'est tenue au mois de juillet 2021 à Lyon, hébergée par l'Université Catholique de Lyon, entre Perrache et Confluence. Environ un millier de participants ont échangé et débattu dans une centaine d'ateliers pendant 4 jours. HPF se raconte comme héritier du Familistère de Guise, programmé, financé et conçu par l'industriel-« architecte » Godin ; à une époque, deuxième partie du XIX<sup>e</sup> siècle, où les architectes s'intéressaient encore peu à la question du logement ouvrier collectif.

Autre filiation revendiquée, celle des Castors de l'après deuxième guerre mondiale, s'entraînant dans l'auto construction de leur habitat, individuel plus ou moins groupé.

On note au passage que ces deux filiations invoquées, très éloignées en matière de « participation », trouvent leur dénominateur commun dans une forme « d'utopie réaliste ».

Plus récemment et depuis les années 1970, le mouvement s'est enrichi d'une recherche écologique, deux tendances se dessinant selon l'implantation : plus collective et sociale, axée sur le logement lui-même en site urbain, plus ouverte aux projets de vie, voire de production commune, créant parfois au-delà de l'habitat des éco-villages, en site rural (2).

Le principal dénominateur commun étant l'initiative et le portage des habitants, ou tout au moins, en cas de présence d'un bailleur social, d'une large part faite à leur dynamique collective.

Si l'on doit résumer les principales qualités de l'Habitat Participatif :

- La question du logement y est traitée comme habitat groupé, en petits collectifs, parfois avec des maisons individuelles, mais toujours avec le projet d'y développer une vie collective sous une forme ou une autre ;
- Ceci impliquant la présence d'espaces communs, objet courant de la programmation participative du projet, support des activités collectives et de l'ouverture au quartier ou à la commune ;
- C'est donc la construction, au-delà de la matérialité des logements, d'un habitat qui redonne du sens à l'association des individus et des foyers soucieux de partager leurs différences entre eux et avec les autres, avec leur environnement ; en cela, à rebours de l'entre-soi des *gated communities*, ou quartiers résidentiels fermés, c'est une démarche qui favorise la non concurrence, partant la non spéculation sur la charge foncière ;
- En milieu urbain comme en site rural, en neuf comme en réhabilitation, cet habitat participe également de la recherche d'un moindre étalement urbain, densifiant les centres bourgs, s'intégrant aux plans des éco-quartiers ou des éco-lotissements.

-Enfin c'est un habitat profondément lié aux démarches de constructions écologiques, tant en matière de performance énergétique que de nature « bio-sourcée » des matériaux de construction.

Ces caractéristiques générales fondent pour une bonne part une recherche de « produit-logement » à la fois sobre et qualitatif :

-« Sobre » pour les raisons positives énoncées en matières environnementales, mais également dans le souci de compenser les surfaces supplémentaires financées dans les locaux communs ;

-« Qualitative », comme tout programme mieux ajusté, mieux maîtrisé par les maîtres d'usage que sont les futurs habitants, aidés en cela par leurs Assistants à la Maîtrise d'Ouvrage et des architectes qui commencent de plus en plus nombreux à adhérer à la démarche et à y développer un réel professionnalisme ; Ce qui leur permet notamment de mieux gérer les interactions complexes d'un groupe de futurs co-habitants.

Sans être quantitativement la solution à « la question du logement », l'habitat participatif peut devenir une référence en matière de « procédure à banaliser » en logement social, en éco-quartier, et inspirer une nouvelle éthique professionnelle de la promotion, en matière de relations aux habitants et à la qualité.

Pour l'architecture, cette demande de projet collectif est une occasion d'enrichir nos savoir-faire de nouvelles manières d'être architecte, et pourquoi pas d'y trouver de nouvelles sources d'inspiration.

### **Historique**

« Habitat » et « participatif », deux mots qualifiants, deux valeurs revendiquées par les architectes : « L'habitat », regroupant des logements, donne son sens au mieux vivre ensemble et à l'économie de la ressource « espace habité » ;

« Participatif », inscrit la production de logements dans les champs du déploiement de la démocratie locale, du développement durable, de l'espace partagé, du bien commun et de la coopération ; d'autres logiques que celle du pur et simple marché du bâtiment.

Autrement ou autrefois dénommé autopromotion ou habitat autogéré, l'habitat participatif, parfois coopératif, est une modalité de montage, de promotion, de gestion d'opérations de logements collectifs, existant depuis plusieurs dizaines d'années en France.

Elle impliquait à l'origine l'absence de l'un des maillons de la production courante de logements, la promotion immobilière ; conduite par une maîtrise d'ouvrage « occasionnelle », épaulée parfois par des associations, elle permet ainsi une économie permettant de faciliter l'accession à la propriété, notamment des primo-accédants; elle invite également à de nouvelles relations sociales dans l'habitat, ancrées dans l'écoute, le respect de la volonté et des usages de chacun, le projet de partager son espace de vie commun dans la jouissance collective du bien : la « copropriété » pouvant devenir dans certains cas une « coopérative d'habitants ».

Les questions de pérennité du statut de la propriété collective, de la sélection des futurs entrants sur la base d'un même projet de gestion coopérative, d'ouverture à la mixité sociale, générationnelle et des statuts (accédants, locataires, coopérateurs), de garantie financière (parfait achèvement ...), de lutte contre des reventes spéculatives, deviennent des sujets centraux pour la sécurisation dans le temps de ces montages.

Mieux connue et sans doute plus développée dans les pays européens du nord et de culture anglo-saxonne, et en Suisse (3) où domine la forme coopérative d'habitat social d'initiative privée, elle a notamment connu un certain retentissement à l'occasion de la diffusion de l'exemple du quartier Vauban à Fribourg en Allemagne : quartier à fortes caractéristiques environnementales mais également emblématique par la réalisation d'immeubles collectifs en autopromotion, à l'architecture domestique en rupture à la fois avec les modèles du logement social et de la promotion privée : leurs caractéristiques générales étant en première approche une assez grande diversité sur le plan de l'expression, l'innovation sur les plans programmatiques et des choix techniques, enfin une singularité affirmée dans un paysage urbain à la fois dense et convivial : priorité aux piétons, mutualisation d'espaces verts généreux, échelles domestiques appropriables du bâti et des espaces extérieurs.

### **Propositions**

L'habitat participatif a passé un cap important de son histoire avec la loi Alur de 2014.

Son bilan qualitatif, tant sur les plans sociaux que matériels est plutôt très positif du point de vue des opérations réalisées sous diverses formes. Mais le poids et l'incidence quantitative du dispositif restent modestes par rapport aux besoins réels en matière de logement.

D'où l'importance d'une forte mobilisation de tous les acteurs de l'acte de fabrication du logement autour de cette démarche vertueuse.

Alors que nombre de promoteurs privés ou sociaux (4), trouvent des articulations nouvelles avec des collectifs de futurs habitants afin de faciliter le montage puis la « sortie » des opérations, il apparaît que leur spécificité fondamentale demeure l'existence en amont du projet d'un groupe de futurs habitants, volontairement cooptés ou réunis à l'initiative de bailleurs institutionnels.

A leur côté, les collectivités et leurs élus locaux, les professionnels, AMO et architectes, et les politiques, avec les services de l'État, sont interpellés.

Quatre conditions sont nécessaires au démarrage puis à la réalisation par le collectif d'habitants de son habitat participatif :

- un terrain,
- un financement,
- un programme,
- un projet

Terrain et financement sont du ressort des élus locaux et des politiques de l'État ;

Programme et projet de celui des AMO et des architectes.

### **1 Le rôle des élus locaux et des services publics de l'État**

#### **Faire de l'habitat participatif, un outil de qualification des paysages et des plans locaux de l'habitat.**

Le terrain d'assiette nécessaire à toute opération de construction devient un enjeu urbanistique lorsque la politique de peuplement vise à loger dans les meilleures conditions de situations « urbaines » les familles les plus fragiles économiquement.

C'est dire que la politique foncière et ses outils propres de maîtrise des prix et d'aménagement de terrains constructibles sur le long terme ne sont que des traductions sur le sol et dans l'espace d'une politique urbaine plus large, d'une volonté politique déclinée dans l'espace.

Il est également de la responsabilité des élus de promouvoir les BRS, baux réels solidaires qui déconnectent propriété du foncier et du bâti, et la mise en place d'OFS, offices fonciers solidaires, évitant en amont les dérapages spéculatifs des prix.

De la même façon ils doivent assumer la garantie financière des montages en autopromotion, leur permettant d'accéder normalement aux dispositifs de prêts bancaires.

#### **Développer la participation aux projets d'habitat.**

#### **Lancer des projets d'habitat participatif d'initiative publique pour renforcer et approfondir les processus participatifs en matière de projets territoriaux, urbains et d'habitat.**

Les collectivités territoriales, à commencer par les communes doivent amplifier l'offre d'un foncier maîtrisé, et imposer dans les nouvelles zones d'aménagement et les nouveaux quartiers écologiques un nombre significatif d'opérations de type participatif.

L'État peut renforcer les dispositifs opérationnels d'aménagement, en faisant de l'existence de projets participatifs dans un projet urbain un critère renforçant l'accès aux prêts aidés de la zone d'aménagement.

L'habitat participatif devient l'une des briques de base d'un dispositif de démocratisation d'ensemble de la vie locale dans la maîtrise partagée de son cadre de vie, depuis sa conception jusqu'à sa gestion.

Les « ateliers de projet d'habitat participatif » seraient une déclinaison à l'échelle du logement des « ateliers locaux d'architecture d'urbanisme et du paysage » au sein desquels s'élaborent avec les professionnels formés à cet effet et les élus les agendas 21 communaux, les projets urbains - bases des PADD et les nouveaux PLU, *Projets Locaux d'Urbanisation*.

Les projets participatifs, partagés dès l'amont et la programmation, permettent une négociation encadrée de règles urbaines clarifiées et de règles de construction mieux articulées ; tout en répondant à des objectifs tels que la diversité programmatique, l'innovation technique, une expression singulière, la mixité sociale, l'économie d'espace, la solidarité territoriale, une mobilité collective.

#### **Faire connaître la démarche en développant des réseaux et une culture de l'habitat participatif.**

Des réseaux d'habitants, puis de collectivités territoriales naissent en appui au déploiement de la démarche.

Pas d'existence ni d'avenir pour une « forme innovante de promotion » longtemps réservée à des « connaisseurs », sans création également d'un système complet de références culturelles traduit en actes : formation initiale et continue, mais aussi concours, expositions, publications, colloques, etc.

Le ministère de la Culture peut être sollicité au travers d'une démarche interministérielle afin que la Cité de l'Architecture et du Patrimoine de Chaillot et les Écoles Nationales Supérieures d'Architecture, participent activement aux côtés de la profession, Académie, Ordre et Maisons de l'architecture, à la création et à la diffusion d'une culture de cette démarche auprès des publics les plus larges.

#### **Informier et sensibiliser le public.**

##### **Produire une culture du projet architectural de l'habitat participatif.**

Les ministères de la Culture et du Logement peuvent y contribuer,

- en proposant aux écoles nationales d'architecture engagées dans des formations initiales et continues à la médiation architecturale d'investir ce champ du projet d'habitat participatif.
- en promouvant les appels à idée sur le sujet avec les organismes tel que l'European, le PUCA, etc.
- en soutenant les conférences, publications et expositions sur ces projets avec l'aide des lieux de diffusion de la culture architecturale comme la Cité de Chaillot et les maisons de l'architecture.

## **2 Le rôle des professionnels, AMO et architectes**

### **Clarifier et sécuriser les missions d'AMO, Assistance à Maître d'Ouvrage, et d'architectes.**

En matière de logement le programme est fréquemment produit par le promoteur.

Dans le cas de l'habitat participatif, c'est le point sur lequel une spécificité doit être apportée par le collectif ; c'est là que se déterminent les équilibres entre volonté de vie collective et fabrication de logements familiaux.

Et en retour, cette programmation ne peut aboutir que si sont prises en considération les incidences des espaces communs sur le montage financier et le coût final de l'opération (« combien de m2 en moins dans mon logement suis-je prêt à accepter pour pouvoir en contrepartie financer des espaces communs ? »).

Historiquement –notamment au XIX<sup>e</sup> siècle, beaucoup d'architectes étaient impliqués dans le montage promotionnel, allant parfois jusqu'à participer au tour de table financier.

Ce n'est plus le cas depuis que la profession est réglementée, indépendante et surtout soumise à une déontologie ; mais nombre d'agences conservent ce savoir-faire et de fait assurent des missions AMO, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en amont de leurs études de projet, en proposant des terrains et des montages opérationnels et financiers.

Quant à la programmation, la loi MOP elle-même stipule très clairement que le programme ne trouve son calage « définitif » qu'en phase d'APD, avant-projet définitif ; car la démarche de projet implique au-delà de la formalisation du préprogramme la vérification permanente de sa cohérence, de sa faisabilité, en fonction des réalités propres à l'opération.

La maîtrise du programme logement, cœur de métier de l'architecte, ainsi que de la démarche d'affinement du programme, sont en conséquence des atouts pour son intervention dans le cadre d'une démarche d'habitat participatif.

Une formation spécifique ou une pratique attestée de la démarche doivent compléter ces savoir-faire. Une clarification du statut de l'AMO doit permettre de délimiter les missions d'assistance et de maîtrise d'œuvre, et ainsi mieux cadrer les responsabilités de chaque mission.

L'architecte peut ainsi porter différents types de missions :

- soit celle d'AMO puis d'architecte d'opération ;
- soit celle d'architecte, accompagnateur respectueux de la démarche, de l'affinement du programme, et conducteur de la mise en œuvre du projet, aux côtés à la fois du collectif d'habitants et de leur maîtrise d'ouvrage, assistance ou institution immobilière.

Une minorité de maisons individuelles sont conçues et construites par des architectes ; mais de nombreux architectes construisent pour une clientèle privée des maisons individuelles ; l'habitat participatif, groupé, est l'occasion pour eux d'élargir leur horizon, tant économiquement que sur le plan d'une production qui participe à l'amélioration qualitative des paysages et de l'efficacité énergétique.

### **Former, sensibiliser les architectes et améliorer les conditions de leur exercice.**

#### **Favoriser l'émergence de pratiques professionnelles d'aide à l'autopromotion.**

En créant une mission complémentaire dans les contrats d'architectes de marchés publics et privés d'« assistance et maîtrise d'œuvre architecturale auprès de la maîtrise d'ouvrage occasionnelle participative » afin d'apporter une compétence professionnelle respectueuse de la spécificité de la démarche, depuis la formation du groupe de futurs habitants, jusqu'à la gestion coopérative en passant par le montage opérationnel, la programmation, le projet dans ses différentes phases.

Cette mission, en étant menée par l'équipe de maîtrise d'œuvre permet une appropriation optimale du projet final par les utilisateurs ; dans ces conditions l'objectif de portage par les habitants du résultat, basé sur l'adhésion pleine au processus de conception garantit la cohérence de la démarche.

Ceci pouvant passer par la rédaction :

- d'un texte de loi ad hoc inspiré de la loi MOP,
- d'un guide de bonnes pratiques,
- de cycles de formation en Écoles d'architecture et de sensibilisation lors de diverses manifestations culturelles.

Les textes qui prévoient et encadrent ces nouvelles missions complémentaires dévolues aux maîtres d'œuvre concepteurs d'ouvrage en participation, doivent également leur en donner les moyens ; ceux d'une conduite d'ateliers de projets communs qui demande un important travail de présence, d'accompagnement, d'aide à la décision collective ; il s'agit donc d'en garantir la possibilité de financement.

### **Conclusion : de l'habitat participatif à la participation dans l'habitat**

L'habitat coopératif, participatif, hors sentiers battus se situe aux lisières du logement social et du logement privé ; il évolue dans un espace d'économie mixte, voire plurielle, portée par les dynamiques habitantes. Il nécessite reconnaissance et sécurisation, notamment par la publication des décrets d'application de la loi ALUR de 2014.



Promouvoir l'habitat participatif, sa démarche, ses valeurs, pour les ouvrir au plus grand nombre passe par :

- son articulation forte avec une politique urbaine publique volontaire,
- une définition mieux cadrée des missions et des responsabilités professionnelles entre assistance et maîtrise d'œuvre,
- une acculturation mieux médiatisée,
- et toutes les incitations de l'État et de ses services que la loi et les règlements permettent de mettre en place, notamment par la sécurisation de l'accès à un foncier et un financement abordables.

(1) Voici résumés les trois orientations stratégiques proposés par HPF dans le cadre du plan de relance d'action triennal en juin 2020, développés en 7 actions pour un montant sur 3 ans de 196 Millions d'€ :

**-Rendre l'habitat participatif accessible à tous**, et affirmer ainsi les droits fondamentaux, de mixité sociale, de solidarité des territoires, et la volonté du mouvement Habitat Participatif France de reconstruire même l'idée de fraternité.

**-Augmenter notablement le volume de projets d'habitat participatif**, notamment en prenant part significativement à l'effort national de transition énergétique du logement.

**-Expérimenter des outils pérennes de développement de l'habitat participatif.**

(2) Sur l'histoire du mouvement et sa philosophie, voir le livre d'Audrey Gicquel-membre d'un habitat participatif et de la coordination nationale d'HPF, « les clés de l'habitat participatif », aux Éditions Yves Michel », 2021 -Gap.

(3) Voir « Nouveaux logements à Zürich – La renaissance des coopératives d'habitat » de Dominique Boudet (auteur et éditeur) avec Park Books AG - 2017, Zürich. Ou comment la renaissance des coopératives d'habitat par les citoyens participe massivement à requalifier le périurbain, « reconstruit la périphérie sur la périphérie ». Là les opérations montées avec des coopérateurs regroupent plusieurs dizaines voire centaines de logements.

(4) Voir le dossier du n° du 15/02/22 d'« Actualités Habitat », magazine du mouvement HLM : l'habitat participatif un nouveau style de vie.

**Voir aussi :**

- L'appel de Lyon HPF – juillet 2022
- La UNE du n° d'Actualités Habitat

## 7. LOGEMENTS ABORDABLES POUR TOUS

Dans le contexte des graves questions sociales posées aujourd'hui par le logement - son inégalité d'accès et son coût pour les ménages - l'Académie d'architecture lance une proposition de travail pour la mise en œuvre d'un logement abordable pour tous.

Face aux chiffres alarmants du non-logement et aux différentes formes de «cabanisation» que les villes et les campagnes voient se développer, elle propose aux politiques de réagir à partir d'un critère nouveau, l'*abordabilité* du logement, pour se positionner dans une réponse opérationnelle à court terme. Différents leviers sont proposés, afin de faire émerger un positionnement et des décisions concrètes.

L'Académie d'architecture soutient que l'accès de tous au logement dans le cadre d'un contrat de droit commun est nécessaire, et possible à l'échéance d'une mandature. Elle soumet aux responsables politiques plusieurs orientations saisissables et se propose de poursuivre les études nécessaires avec les acteurs institutionnels concernés.

### En introduction

Le sujet du logement abordable, sous-jacent aux questions du non-logement, est présent «en creux» dans l'actualité urbaine, mais peu analysé et peu traité en tant que tel aujourd'hui en France.

La question de l'abordabilité est intimement liée :

1. à l'équilibre entre demande et offre de logements ;
2. à la solvabilité des ménages face à l'augmentation du «taux d'effort» que représente le logement dans leur budget (couramment 35%, jusqu'à 50% pour les plus pauvres) ;
3. à l'adéquation du parc de logements aux demandes du public précaire ;
4. aux conditions d'éligibilité au logement, en location et en accession.

On peut établir que l'absence de logements abordables est défavorable au bon fonctionnement de la ville, à différents niveaux :

- un nombre important de non-logés vivant des situations très problématiques, avec des manquements à leurs droits fondamentaux - droit à l'eau entre autres (*chiffres : voir le rapport de la FAP notamment*) ;
- le non-respect du Droit opposable au logement ;
- l'engorgement du secteur de l'hébergement, qui cherche des solutions de sortie vers le logement ;
- des surpeuplements dans le parc existant ;
- différentes formes de cabanisation dans les villes, avec les risques associés et la lutte coûteuse et peu opérante contre ces phénomènes (loi anti-squat, politique de résorption des bidonvilles, interdit de l'habitat léger pérenne, etc.), et la discrimination des habitants précaires ;
- la raréfaction dans les métropoles des services rendus par les travailleurs essentiels qui ne peuvent trouver un logement abordable près de leur lieu de travail ; l'allongement des temps de transport et la hausse du prix de revient de la main d'œuvre bon marché.

## Un sujet mondial et européen

La notion d'abordabilité du logement s'est imposée dans les années 1980 en Europe et en Amérique du Nord. On parle d'une « crise du logement abordable » au niveau mondial, due en particulier à l'augmentation importante du coût de réalisation du logement. Les réponses mobilisent de nombreux instruments politiques, temporaires ou structurels.

La Commission européenne encourage les États-membres de l'Union européenne à investir massivement dans le logement abordable. Elle adopte une définition volontairement large qui inclut les logements locatifs public et privé et l'accès sociale (cf. appels d'offre européens sur ce sujet), dans le parc neuf et le parc existant.

## Définition

Le terme « logement abordable », d'origine anglo-saxonne (« *affordable housing* ») ne connaît pas de définition légale ni institutionnalisée à grande échelle, mais la notion est peu à peu circonscrite de façon opérationnelle à travers différentes politiques.

Les débats sémantiques portent principalement sur l'angle de définition : doit-on appeler « abordable » un logement dont le loyer ou le prix d'achat est situé sous le prix du marché (quel que soit celui-ci) ou un logement dont le coût mensuel (loyer ou remboursement) ne dépasse pas un pourcentage du budget des ménages (ce qui incite à agir sur d'autres leviers que le marché). Cette seconde hypothèse est la plus courante aujourd'hui. Ainsi, « logement abordable » ne serait pas l'équivalent de « logement modeste », mais défini en fonction d'un ratio dépenses de logement/revenus mensuels jugé convenable, en particulier pour les ménages à revenus inférieurs ou très inférieurs à la médiane.

L'abordabilité est volontairement considérée en se plaçant du côté des ménages, soit leur accessibilité à un loyer ou une propriété à coût acceptable. L'articulation de cette abordabilité aux coûts d'investissement s'il s'agit de logement social, ou plus largement les évolutions juridiques, financières et de procédure pour parvenir à ce but sont laissées aux choix politiques.

La notion de logement abordable est globalement différenciée de l'hébergement et du logement « accompagné ». Le logement abordable relève du droit commun, pour un public le plus large possible. Il n'est pas « temporaire » ou de « transit », mais soumis comme d'autres à des conditions de revenus, qui peuvent changer.

Un logement abordable n'est pas forcément un logement social subventionné, ni même un logement public.

Il peut appartenir au parc privé, pour autant que son poids (charges mensuelles) dans le budget des ménages soit inférieur à un pourcentage bas fixé par un État ou par une ville.

## Niveaux et critères, liens avec l'énergie et la mobilité

Aux États-Unis et au Canada, une directive communément acceptée pour l'abordabilité du logement est un coût du logement qui ne dépasse pas 30% du revenu brut mensuel d'un ménage, charges comprises. L'Inde utilise une règle de 40 %. Cet indice définit une orientation politique et sociale.

En Australie, le *National Affordable Housing Summit Group* a élaboré sa définition du logement abordable comme un logement qui est « raisonnablement adéquat en termes de normes et d'emplacement pour les ménages à revenu faible ou moyen et ne coûte pas si cher qu'un ménage est peu susceptible d'être en mesure de répondre à d'autres besoins de base sur une base durable. »

Le *Massachusetts Institute of Technology* (MIT) a développé un indice d'abordabilité du logement qui tente de saisir le coût total du logement selon plusieurs critères, notamment l'accessibilité de l'emploi,

les commodités, les coûts de transport et l'accès aux transports en commun, la qualité des écoles, etc. D'autres institutions ont créé des indices d'abordabilité basés sur les commodités, ou acté que les dépenses de logement sont consubstantielles à deux autres types de dépenses incompressibles, l'énergie et la mobilité. La localisation du logement, son exposition, les matériaux et isolants dont il est constitué entrent donc en jeu. La ville de Pittsburgh inclut ainsi les dépenses énergétiques et de mobilité dans le calcul du taux d'effort, et déclare que «les coûts combinés de la mobilité, du logement et de l'énergie ne doivent pas excéder 45% du revenu d'un ménage».

### **Pourquoi agir - Comment agir**

#### **Aggravation probable du non-logement**

On peut craindre une aggravation de la situation du non-logement en France dans les années à venir, pour les raisons suivantes :

- Le parc de logement très social est quantitativement insuffisant et le restera malgré les plans de relance annoncés ;
- Le parc privé à quelques euros le m<sup>2</sup> de loyer, qui correspond à un parc « abordable » et répond à un besoin, social, est en voie de disparition ;
- Le développement des logements d'insertion reste limité par leur coût ; Le gouvernement cherche à limiter l'hébergement ;
- La réhabilitation du parc social fait monter les loyers.

Une baisse du coût du logement est peu vraisemblable dans les années à venir, si l'on observe les données techniques suivantes :

- Les attendus normatifs du logement continuent d'augmenter ;
- Les coûts de construction ne baissent pas et les «effets d'échelle» sont réduits;
- Le développement des BRS dans le cadre de la transposition française des *Communities land trust* permet de faire baisser le prix du foncier, mais il est encore peu appliqué ; les coûts locatifs de sortie restent à la mesure de la part du foncier dans le coût total ;
- Les modes de production alternatifs (montages coopératifs, autoconstruction, autoréhabilitation) susceptibles de faire baisser les coûts du logement sur certains segments de la demande ne bénéficient pas des outils bancaires, assurantiels et juridiques nécessaires à un vrai développement (décret d'application de la loi Alur en attente sur l'apport-travail, verrous bancaire et assurantiels sur l'autoconstruction et l'autoréhabilitation) - Voir ci-joint le chapitre sur le logement participatif.

#### **Insuffisance structurelle des systèmes actuels**

Aujourd'hui, les réponses apportées au problème du non-logement sont structurellement insuffisantes et ne sont pas situées dans des contrats de droit commun.

- Le parc locatif social et très social n'est pas un logement abordable pour tous, si l'on considère les critères d'éligibilité et le taux d'effort (>30% dans les PLS); l'accession sociale à la propriété n'est pas non plus «abordable»;
- Les trajectoires d'insertion de l'hébergement vers le logement, qui ont pour finalité l'accès au parc social standard, se font au compte-goutte et dans les limites de la priorisation possible du public précaire. Elles posent souvent des problèmes de solvabilité à terme, malgré les aides sociales reçues ;

- Les différentes gammes de logements «d'insertion» créées et gérées par des associations ou foncières, de même que l'intermédiation locative, ne correspondent pas aux contrats de «droit commun» du logement et sont quantitativement insuffisantes ; la «sortie» de ces dispositifs reste difficile. Le programme quinquennal « Le Logement d'abord » s'en tient à ce type de solutions.
- Les programmes d'État Emile (engagés pour la Mobilité et l'insertion par le Logement et l'Emploi) et Sibel (sortie inclusive du bidonville par l'emploi et le logement) qui travaillent sur l'insertion emploi-logement ou cherchent des candidats à la mobilité vers des régions à logement peu «tendu» ont peu d'amplitude.

### **Les mêmes normes pour tous ?**

L'importance du non-logement en France met en question la possibilité de maintenir une seule et même norme de surface et d'équipement pour tous les logements en la rendant accessible par un système redistributif à la personne.

En réalité, le cadre universaliste qui fonde la politique française du logement social, destiné à «loger tout le monde à la même enseigne» ne remplit pas ses objectifs. Il existe bel et bien des inégalités dans ce parc social lui-même : de coût, de contexte habité, de qualité, et surtout d'éligibilité et d'accessibilité. Pour le locatif social, considérer que l'aide personnalisée au logement peut permettre à tous d'accéder aux normes définies aujourd'hui s'avère très optimiste.

L'impossibilité actuelle de toute *différence* normative au sein du logement social amène à un point de bascule qui motive cette question : au motif de maintenir une norme une et indivisible définie par la République, doit-on accepter que celle-ci ne soit pas accessible à tout le monde ? L'approche culturelle qui fait du logement un «standard» évolue également.

Entre le logement normé en théorie accessible à tous et la montée en puissance de l'exceptionnalité normative de l'hébergement de longue durée, peut-on penser d'autres alternatives ?

### **Ne pas créer des logements sous-qualitatifs**

Le logement abordable ne doit en aucun cas être un sous-logement. Il s'agit de prendre acte que les normes de surface et d'équipement ne correspondent pas pour tous à la demande solvable, mais surtout de prioriser d'autres qualités correspondant à d'autres demandes, dans une approche moins unique et stéréotypée : restituer de la diversité, de la liberté et de la capacité en échange d'une qualité à visage unique.

Le logement social a fonctionné depuis l'après-guerre sur un concept de qualité par la norme (de surface et d'équipement), mais d'autres concepts entrent en jeu aujourd'hui, recherchés pour tous :

- un logement plus écologique, par l'économie de ressources mobilisées ; donc avec des normes moins exigeantes et consuméristes ;
- une participation plus ouverte des logés, sous forme d'énoncés individualisés des besoins, de marges de manœuvre et de possibilités d'évolutions dans le temps ; donc un seuil de normes moins uniforme et dirigiste;
- Une meilleure utilisation du parc existant, avec des réhabilitations légères limitant les hausses du coût du loyer ; donc un «faire avec» plutôt qu'une mise à plat quel que soit l'existant.

On peut aussi se référer à la conception des HBM et au travail qualitatif de leurs architectes sur la compacité du plan, la pérennité des façades, les espaces collectifs (aucune vacance dans ce parc).

L'État régalien garant de l'accès de tous au logement peut définir les conditions et limites d'un changement de paradigme. Saisir ce sujet est possible dans le cadre du logement aidé d'État, sans remettre en cause la vocation de celui-ci mais en y ouvrant un pan spécifique. L'abordabilité concerne également le parc privé, sous certaines conditions. Ces questions engagent la conception architecturale (lire plus bas).

### **Des leviers concrets pour des logements abordables**

L'objectif est donc de rendre possible un logement abordable pour tous sans démissionner d'une vision exigeante et multicritères de la qualité. Deux familles d'hypothèses sont distinguées ici pour le parc social. Les leviers suggérés pour chacune appellent des études de faisabilité approfondies.

#### **Hypothèse 1 - Baisser fortement le coût du loyer dans le parc de logement social, notamment pour les PLS**

Différents moyens cumulables peuvent être envisagés pour gagner en abordabilité (*liste non exhaustive*):

- Baisser les coûts de production à qualités et normes égales, en agissant sur le coût du foncier (en moyenne 20% du coût total), de la construction (68 %), les intermédiaires et autres charges (12%).

> action déterminée sur les coûts de construction, qui semblent particulièrement hauts en France

> recherche d'économie sur les modes de conception et de production

> baisse des coûts du foncier, via la séparation des propriétés immobilières et foncières dans le cadre de BRS, des offres de locations foncières à coût maîtrisé (bail emphytéotique à 90 ans), des cessions de terrains publics, etc.

Remarques :

\*Les points 1 et 2 ont déjà fait l'objet de nombreuses recherches par le passé.

\*La «variable d'ajustement» d'un éloignement loin des centres est susceptible de limiter l'abordabilité du logement (cf. Niveaux et critères plus haut).

- Décorrélérer le coût du loyer de la surface habitée (et de la localisation), avec un système compensatoire pour les bailleurs ;

- Mobiliser des financements à la construction et à la réhabilitation non restituables sur le loyer ;

- S'appuyer sur des financement(s) complémentaire(s) d'aide à la personne ou développer un nouveau système redistributif pour le logement.

- Mobiliser des logements vacants et l'attribuer avec des loyers bas (on parle de 3 millions de logements vacants en France) ;

- Faire respecter le quota de 25% d'attributions HLM aux ménages prioritaires, avec un loyer soutenable ;

- Libérer des logements par le traitement juste et convenable de l'occupation de longue durée pour les familles au-dessus des seuils de revenus.

L'exemple viennois : Vienne, tenue pour être la figure de proue du logement abordable, met en œuvre une combinaison de logements sociaux et de logements municipaux abordables, qui représentent respectivement 25% et 42% de son parc résidentiel. La municipalité viennoise s'allie à des promoteurs privés : elle cède son foncier à un prix avantageux au terme d'appels

d'offres dont l'attribution s'opère sur des critères qualitatifs (vertus architecturales du projet, performance environnementale, etc.). En contrepartie, un engagement est pris de louer la moitié de ces logements à des ménages à faibles revenus.

Par ailleurs :

- Réguler les marchés immobiliers privés ;
- encourager des modes de productions alternatifs (coopératives d'habitation à capital limité par exemple) - voir ci-joint le chapitre sur Le Logement participatif.

### **Hypothèse 2 - Créer une catégorie de logements abordables à public spécifique**

Il ne s'agit pas dans cette hypothèse de créer une nouvelle norme de logements, mais d'autoriser à suspendre certains impératifs au cas par cas, notamment de surface et d'équipement prédéterminés.

Cette approche pourrait s'inscrire dans une logique de «différenciation» (cf. Loi 3Ds) plutôt que d'exception.

Elle rejoint les réflexions actuelles qui définissent l'habitabilité hors du champs du confort matériel (cf. cycle Habitabilité sur terre : Que peut l'architecture ? Ministère de la Culture, janvier 2022).

Elle pourrait être appliquée à l'accession sociale à la propriété comme au locatif social, dont elle deviendrait un pan spécifique par la création d'une catégorie supplémentaire (un logement «superS») soutenu en termes de financement et adapté en loyer, sous conditions de revenus.

Cette démarche serait applicable dans des logements neufs ainsi que par le reclassement de logements existants en fin de bail ou en cas de vacances de longue durée ; également dans le cadre de reconversion de bâtiments initialement non dévolus au logement.

Toutefois, si l'on ne veut pas démissionner de la mission qualitative pour ces logements, plusieurs clauses ou compensations sont alors impératives :

- Croiser l'objectif de l'abordabilité avec des préconisations écologiques qui rendront ces habitats «vertueux» en terme d'investissement et de fonctionnement ;
  - Apporter d'autres qualités sociales, en particulier de choix et de participation. Exemple de choix : habiter moins grand mais à proximité immédiate de ma mère ; être au rez-de-chaussée mais avoir un droit d'usage sur la cour ; pouvoir transformer mon logement d'ici trois ans ; pouvoir développer une activité à côté de mon logement, etc. ;
  - Veiller à la qualité architecturale : qualité d'usages, entretien et pérennité des matériaux, mutualisations d'espaces, «pièce en plus», etc. ;
  - Rendre le logement évolutif (en surface, équipement, finitions).

Public concerné : foyers à très faible revenu (personnes âgées et étudiants compris)

Mise en œuvre dans l'existant : Encourager des réhabilitations douces à coût réduit pour la production de logements différents, en particulier dans le parc de logements modestes ; considérer le bâti existant comme une ressource nous libérant de l'emprise des standards. (sur la plausibilité de cette piste, cf. l'article 29 de la loi Elan, qui autorise la réquisition de bâtiment à qualité normative insuffisante, seulement pour du logement très temporaire accompagné).

En plus des cadres financiers à définir pour la construction et le foncier, une baisse de la TVA pourrait être justifiée pour ces logements abordables, en tant que «produits de première nécessité».

A noter que l'autoconstruction et l'auto-réhabilitation pourraient favoriser l'accession abordable à la propriété par une légalisation de l'«apport travail» de type Castor (faire publier le décret d'application sur ce sujet prévu par la loi Alur).

Parallèlement à cette catégorie de logement abordable :

- Mieux admettre les habitats légers comme domiciles (tel qu'envisagé par la Loi Alur) en les sortant de la catégorie «habitat de loisir» et en agissant sur des règles urbaines plus accueillantes à leur égard;
- Admettre les logements insuffisants de dépannage par des contractualisations (de type baux d'occupation temporaires) et les équiper dans le cadre de leur existence temporaire ; dédier des terrains équipés aux besoins essentiels des non-logés.