

# LE LOGEMENT DE TOUS AU SERVICE DE L'URBANITE

Loger tout le monde dignement

Roland Castro, architecte

Rapport au Ministre du logement et de la ville

Juin 2008

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

LE MINISTRE

CAB/oe/fd

Paris, le 29 JAN. 2008



Monsieur,

Dans le cadre des projets menés actuellement par mon ministère visant à développer l'offre de construction, je souhaite que la dimension architecturale soit pleinement prise en compte telle que rappelée par le Président de la République, à l'issue de son discours prononcé le 17 septembre dernier lors de l'inauguration de la Cité de l'Architecture et du Patrimoine.

Le défi de la beauté architecturale, en particulier dans le secteur du logement social et très social constitue non seulement une ambition pour la qualité de nos villes mais plus encore une obligation morale vis-à-vis de ceux pour lesquels ce supplément de créativité sera la marque de notre attention particulière.

Afin de mener à bien cet objectif, j'ai décidé de vous confier une mission au regard de votre sensibilité en la matière.

Il conviendra que vous mobilisiez autour de vous des architectes, des promoteurs, des constructeurs et des représentants des métiers du bâtiment afin de me présenter un rapport de préconisations architecturales qui replace la qualité et l'esthétique au centre des projets de construction.

En particulier, vous réfléchirez à des propositions d'une part, de logements réalisés dans le cadre de la loi DALO intégrant des procédés de constructions industrialisés et d'autre part, de maisons individuelles destinées à l'acquisition sociale.

Je vous demande de bien vouloir me faire part de vos conclusions et préconisations pour le 8 février 2008.

Monsieur Roland CASTRO  
32, boulevard de Ménilmontant  
75020 PARIS

.../...

Vous pourrez, bien entendu, vous entourer des personnalités que vous estimerez en mesure de contribuer à ce chantier et vous appuyer sur mes collaborateurs et mes services.

Je vous prie de croire, Monsieur, l'expression de ma meilleure considération.



Christine BOUTIN

**Roland Castro**

Rapport au Ministre du Logement et de la Ville ■ Juin 2008

AVEC LA COLLABORATION DE LAETITIA VIDAL DE L'ATELIER CASTRO DENISSOF CASI

Nous remercions les personnes qui ont accepté de nous recevoir dans le cadre de cette mission. Leurs participations n'engagent pas les institutions ou entreprises qu'elles représentent et elles n'adhèrent pas forcément à toutes nos recommandations. Cependant, leurs analyses ont contribué à enrichir nos propositions.

- Patrick Bouchain - Architecte
- Alain-Bernard Boulanger - Maire de Villeneuve la Garenne
- Jean-Pierre Courtiau - Chef de la mission de la formation continue à la Direction de l'architecture et du patrimoine.
- Alain Dinin – Président de Nexity
- Patrick Doutreligne – Délégué Général de la Fondation Abbé Pierre
- Christian Dupuy - Maire de Suresnes
- Marc Everbecq - Maire de Bagnolet
- Gérard Klein – Directeur général de la Sacvl
- Yves Laffoucrière – Directeur général d'Immobilière 3F
- Manuel Laforest – Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement d'OHSA (Office de l'Habitat Social d'Alfortville)
- Alain Lampson - Directeur de Lorient Habitat
- Jean-Yves Mano - Adjoint au Maire de Paris, chargé du Logement
- Danièle Valabrègue - Directrice de programme au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) – Direction Générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) - Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
- Agnès Vince – Sous directrice des métiers de l'aménagement – Direction Générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) – Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

Ainsi que ceux que nous avons cités ou dont nous avons illustré notre propos par référence à leur œuvre.

En annexe, nous avons relevé l'expérience singulière de Patrick Bouchain qui, architecte, s'est investi comme maître d'ouvrage.

## **I- La beauté réside dans la dignité**

I-1. La question du beau

I-2. Contexte des projets et intégration au site : la banalisation du logement social dans la ville

I-3. La qualité de l'habitat : le confort, la surface, la capacité appropriative

I-4. S'adapter aux différentes populations et à leurs modes de vie

I-5. Pérenniser le bâti

I-6. Innover in situ

## **II- La question du logement c'est la question de la ville : la question urbaine est première**

II-1. Densifier le tissu urbain existant

II-2. Inventorier les territoires

II-3. Des villes durables : éco quartiers en France et en Europe

## **III- L'exigence de mixité**

III-1. La mixité sociale

III-2. La mixité fonctionnelle et typologique : la bonne ville est complexe

III-3. La mixité générationnelle est un objectif civilisationnel

III-4. Développer la qualité du parc social existant : réhabiliter, remodeler, désenclaver, densifier, mixer

## **IV Les freins à la qualité sont de conjoncture mais aussi de structure**

IV-1. Le poids des normes

IV-2. Délais de construction et marché public

## **V- Distinguer la loi de la règle et de la norme**

V-1. Transformer une politique de la norme en politique du projet

V-2. Loger des populations spécifiques

V-3. Le financement public du logement social induit une normalisation des logements

V-4. Le politique doit se saisir du débat sur les normes

**VI- Placer la qualité architecturale au cœur du débat public**

**ANNEXE :**

**Patrick Bouchain : un architecte devient maître d'ouvrage**

## Préambule

*Madame le Ministre,*

*Vous m'avez demandé un rapport, ce qui ne manquera pas d'en surprendre certains à qui je conseille le poème d'Aragon sur « celui qui croyait au ciel et celui qui n'y croyait pas »...J'ai donc tenté de vous répondre.*

*Ce rapport a pour objectifs d'avancer de premières pistes relatives à la qualité architecturale du logement social en France. En effet, dans un contexte de forte pression immobilière, d'un nombre toujours croissant de demandeurs de logements sociaux et dans le cadre de la loi sur le droit au logement opposable (DALO), l'engagement du Ministère du logement et de la politique de la ville d'enclencher un processus de construction massive pose la question de la qualité des logements qui seront proposés à des populations fragiles économiquement et socialement.*

*Si la finalité de la loi sur le DALO peut être comparée à une sécurité sociale autour du logement, sa mise en place ressemble étrangement à une sécurité sociale qui s'appuierait sur des médecins certes, mais sans médicaments. Si l'on n'y prend garde, cela pourrait créer un climat de telle urgence qu'elle légitimerait après coup beaucoup d'erreurs.*

*Ce rapport est celui d'un architecte, homme de projet, s'il soulève des questions relatives à d'autres acteurs, il n'a pas prétention à y répondre.*

*La vocation de ce rapport est d'ouvrir un débat public en vue de libérer les initiatives, mobiliser les acteurs et de donner la priorité au projet sur les structures.*



## *Méfions nous de l'urgence*

Notre pays a déjà connu de grandes périodes de pénurie de logements dont l'après seconde guerre mondiale est l'archétype. Dans l'urgence, entre les années 50 et 70, de nombreux quartiers d'habitat social sont sortis de terre afin de loger des populations issues des bidonvilles, des rapatriés des pays décolonisés et des nouveaux immigrants. S'ils ont représenté d'abord un mieux en termes de confort d'habitat, le départ progressif des classes moyennes a entraîné la ghettoïsation de ces quartiers et leur stigmatisation au sein de la société. Si les principes architecturaux et urbains qui ont guidé leur construction s'appuyaient sur des idées généreuses : « Le soleil, l'espace, la non-densité, la ville verte pour tous ». Elles n'en ont pas moins été catastrophiques en terme urbain. **Le Grand ensemble figurant l'antithèse de la ville.**

La spécificité française du Grand Ensemble s'enracine dans un événement historique qui voit, dans les années 1930, la pensée rationaliste prendre le pouvoir. Entre la Cité Jardin de Suresnes et les 3000 d'Aulnay-sous-Bois, une régression s'est effectuée : le Grand Ensemble. L'idéologie fonctionnaliste imagine alors que l'industrie va sublimer l'architecture moderne et critique l'architecture bourgeoise de la fin du XIXème et du début du XXème siècle. C'est un renversement du rapport entre le logement et la ville : jusque-là, les fonctions d'habiter et de travailler étaient subordonnées à l'organisation de la ville ; avec le mouvement moderne, ces fonctions vont devenir le moteur de la fabrication de la ville. Cette façon de penser la ville sera largement reprise, lorsqu'après la seconde Guerre Mondiale, le besoin massif de logements se reposera. Cette période de *Reconstruction* ne sera pas propice à la promotion d'un savoir urbain, la fonction de la ville comme lieu de mémoire se perd définitivement ici. Le modèle du grand ensemble issu de la Charte d'Athènes<sup>1</sup> devient dominant.

---

<sup>1</sup> Rédigé par l'architecte Le Corbusier (1887-1965) en 1933 (publiée en 1942), cette charte énonce les moyens d'améliorer les conditions d'existence dans la ville moderne, afin de permettre l'épanouissement harmonieux de quatre grandes fonctions humaines : habiter, travailler, se divertir et circuler.

Ce petit rappel historique doit nous inciter à ne pas reproduire les erreurs urbaines du passé, si la quantité est nécessaire son pendant qualitatif ne peut être négocié.

Cette inquiétude est partagée par de nombreuses personnes interrogées, ainsi Alain-Bernard Boulanger, maire de Villeneuve-la-Garenne - ville dans laquelle on remodèle de manière significative les grands ensembles dont la Caravelle, c'est dire s'il connaît l'étendue de la catastrophe produite dans l'urgence - relève

*« Quand l'ampleur de l'urgence sera prise en compte, on risque de prendre des mesures dérogatoires, et pas seulement sur les normes, et pour répondre à la crise on va refaire des opérations telles qu'on les a connus dans le passé. Il est nécessaire de trouver les moyens d'apporter une réponse différente. »*

Alors comment faire pour construire, en nombre, des logements de qualité et de surcroit peu couteux dans un cadre administratif et réglementaire de plus en plus contraignant ?

Il y a des exemples de fabrication massive et rapide de logements dont témoigne la ceinture de HBM<sup>2</sup> qui entoure Paris. La principale erreur du Mouvement Moderne n'est pas liée à une mise en œuvre rapide, mais à l'« inurbanité » de la pensée architecturale et urbaine des rationalistes post-corbuséens.

Si nous devons penser aujourd'hui l'urgence, il est nécessaire de se donner les moyens de mobiliser la somme des expériences et des savoirs disponibles.

---

<sup>2</sup> **Habitation Bon Marché** : créée en 1889, la société française des HBM est inspirée par le courant hygiéniste et paternaliste de la bourgeoisie moderniste du second Empire. Elle réunit une tendance protestante, une tendance du catholicisme social et une tendance conservatrice et moralisante, qui voit dans le logement des classes pauvres (notamment sous forme de maison individuelle en propriété) un moyen de les détourner des luttes révolutionnaires. Au début, basées sur l'initiative privée philanthropique, trois sortes de sociétés apparaissent : les sociétés anonymes, les coopératives et les fondations. L'aide de l'Etat est rendue possible par une loi de 1912 qui crée les offices publics d'HBM, et par la loi Loucheur de 1928. L'office public de la Seine, animé par Henri Sellier, réalisa 15 cités-jardins en banlieue (qui ne constituèrent qu'un cinquième des logements sociaux construits pendant l'entre-deux-guerres), et surtout les fameux HBM en brique. Au lendemain de 1914, la ceinture des HBM en briques rouges fut édifée dans la zone *non aedificandi* des anciennes fortifications, alors occupée de bidonvilles, pour accueillir le flot des provinciaux et leur fournir "un cadre éducateur d'ordre et de propreté". Le logement, la famille, la morale permettaient aussi d'obtenir la "paix dans les ateliers". Les exigences de qualité s'accrurent dans les années 1920 et 1930, en lien avec l'élargissement de la clientèle aux classes moyennes.

## I- LA BEAUTE RESIDE DANS LA DIGNITE

Le geste architectural est le produit d'une dialectique entre un ensemble de valeurs d'usage et de valeurs esthétiques et c'est peut-être dans cette rencontre que réside la qualité architecturale : un bon bâtiment magnifie et représente ceux qu'ils accueillent.

Certains se font les défenseurs des bonnes pratiques du logement social par rapport à la promotion privée, à l'image de Christian Dupuy, maire de Suresnes : *« On s'aperçoit depuis 20 ans qu'on est à l'inverse des idées reçues, le logement social fait l'objet d'une attention en termes de qualité plus fine et plus exigeante que la promotion privée. »*

### 1- La question du beau

Si la question de la beauté est éminemment subjective et que l'Etat n'a évidemment pas à légiférer sur l'esthétique (tout juste peut-on remarquer un voir et un sentir commun, à la manière du « sens commun » décrit par Descartes), l'expérience confirme que le sentiment d'adhésion ou de rejet à l'égard de certains bâtiments ou quartiers relèvent du partageable. C'est pourquoi, au lieu de parler de « beau », nous préférons évoquer la dignité bâtie.

Nos expériences d'architecte confirment, de façon parfois bouleversante, que la principale qualité qu'un nouveau propriétaire ou locataire attribue à son logement neuf, réhabilité ou remodelé, est qu'il lui reconnaît sa dignité.

Alain-Bernard Boulanger souligne que *« dans les opérations de remodelage, les gens avouent « on n'osait plus inviter les amis ». L'habitat représente la valorisation de ce qu'ils sont. »*

Le bâtiment et le logement sont réussis lorsqu'il renvoie à l'habitant une bonne image de lui-même.

Pour Alain Lampson, directeur de Lorient Habitat, *« dans le logement social, le beau est la seule dignité, ce n'est pas un geste gratuit. »*

Dans un ensemble collectif, le hall d'entrée est comme un salon commun, il m'accueille moi et mes invités : il possède les caractéristiques de ce qui est gratifiant (de la pompe, du luxe, de la dignité), à l'instar d'être bien habillé. Le « mauvais » habitat, au contraire, me renvoi à ma position. Le hall d'entrée daigne me laisser passer et disposer de mon courrier. Quand, de l'extérieur, je regarde mon immeuble, j'ai du mal à situer mon appartement. Certains procédés industriels, trop visibles en façade, me renvoient à l'image de la cage à lapins. Mon immeuble tient pour seul discours normé qu'il me protège des intempéries en abritant mes repas et mon sommeil. Il ne dit rien d'un cérémonial gratifiant. Pour preuve, dès que l'on transforme, réhabilite, remodèle un bâtiment, ses habitants affirment recevoir de nouveau chez eux.

Pour Jean-Philippe Vassal, architecte à Paris, *« Un logement « bien » est un logement luxueux. Le luxe est à venir, expression d'une générosité jamais atteinte d'espace, de lumière et de confort. Le luxe est une notion précise et bien moins ambiguë que la notion de « qualité » normée dont les réhabilitations des années 80 sont l'exemple. »*<sup>3</sup>

Sophie Denissof<sup>4</sup> parle, par exemple d'« embourgeoiser » les halls d'entrée tandis que Jean-Pierre Courtiau, chef de la formation continue à la Direction de l'architecture et du patrimoine prend l'exemple des constructions du Havre d'Auguste Perret<sup>5</sup> : *« on peut penser que c'est une architecture dure, mais il s'y développe des cœurs d'îlots formidables et sur les murs des halls cinq sortes de béton favorise un contact sensible et de plaisir avec ces espaces alors oui il n'y a pas de tapis rouge, mais c'est une vraie qualité à moindre coût. »*

**Le beau est propre, digne, luxueux.**

**Ainsi, plus l'on construit pour des populations défavorisées et fragiles, plus le bâti se doit d'être digne, valorisant et ainsi accepté dans le quartier.**

---

<sup>3</sup> Dans *« Plus. Les grands ensembles de logements, territoire d'exception »*, rapport commandé par la Direction de l'Architecture et du patrimoine en 2005.

<sup>4</sup> Architecte, associée à Roand Castro depuis 1988

<sup>5</sup> Inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 2005, le Centre-ville reconstruit du Havre (1945-1964) est l'œuvre de l'architecte Auguste Perret qui se vit confier par le Ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, la réédification de la ville du Havre après sa destruction à la fin de la Seconde Guerre mondiale. D'une superficie totale proche de 150 hectares, cet ensemble -comprenant plus de 12 000 logements et de nombreux bâtiments civils, commerciaux, administratifs ou religieux- est l'un des plus cohérents de l'architecture moderne du milieu du Vingtième siècle.

Et Jean-Yves Mano, adjoint au Maire de Paris en charge du logement, confirme que si « *sur le neuf, tout ne peut pas être exceptionnel, certains endroits méritent des projets singuliers du fait du rejet du logement social, il y a une nécessité de la qualité* ».

De nombreux exemples explicitent ce parti : pensons à la merveille d'architecture art nouveau que représente le palais de la Femme à Paris<sup>6</sup>, à l'angle des rues Faidherbe et de Charonne, ou encore le Palais du Peuple, construit par Le Corbusier en 1926 rue des Cordelières dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, tous deux administrés par l'Armée du Salut. On a valorisé ce type de programme en faisant fait appel alors aux « meilleurs » architectes de l'époque.

## **2- Contexte des projets et intégration au site : la banalisation du logement social dans la ville :**

C'est un fait que l'implantation de logements sociaux, d'hôpitaux psychiatriques ou de centres d'aides aux toxicomanes sont rarement bien acceptés par les riverains. Pourtant, si le bâtiment est beau et l'intégration au site respectée, l'intégration des nouvelles populations est facilitée. Ainsi, il est possible de proposer des ensembles de logements sociaux qui ne soient pas « reconnaissables » comme tels : l'indifférenciation entre le logement social et le non social, du locatif et de l'accession devrait être la norme. Cela favoriserait d'autant plus les tentatives de réaliser des programmes dans lesquels la mixité sociale est un enjeu.

Marc Everbecq, Maire de Bagnolet : « *on voudrait que le logement social se trouve en centre ville d'une manière indifférenciée et pas dans ces grands ensembles un peu hors-la-ville* »

L'intégration du logement social au tissu urbain est un progrès dès vingt dernières années qui fait consensus et sur lequel on ne peut se permettre de revenir, ce que souligne Patrick Doutreligne, délégué général de la fondation Abbé Pierre, « *la banalisation du logement social dans la ville, le fait qu'il n'y ait pas de différenciation avec le privé,*

---

<sup>6</sup> Construit en 1910 par les architectes A. Labussière et C. Longerey

*que l'on produise une meilleure qualité que les boîtes à sardine à l'esthétique cubique est un progrès. Et il n'est pas question de revenir en arrière ».*

Pour Jean-Yves Mano, *« l'habitat social est un immeuble comme un autre dans une rue comme une autre, habité par des gens comme les autres. »*

Selon Manuel Laforest, Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement d'OHSA *« l'insertion dans le site est capitale car c'est la mauvaise image que traîne le logement social, aujourd'hui on construit dans des secteurs souvent pavillonnaires, donc on travaille sur des petits collectifs et des maisons superposées afin de faciliter l'intégration. »*

La qualité implique ainsi de proposer des projets contextualisés, en relation avec leur environnement immédiat afin de faciliter leur intégration à la ville existante, à l'image de la ville sédimentaire qui s'est construite au fil du temps.

Yves Laffoucrière, Directeur général d'Immobilier 3F : *« Victor Hugo disait « la maison est privée mais la façade appartient à tous ». Nous devons concevoir un projet qui s'intègre bien dans un site soit constitué soit en devenir. »*

### **3- La qualité de l'habitat : le confort, la surface, la capacité appropriative<sup>7</sup>**

Les critères de confort et de surface sont des exigences naturelles et mesurables :

Selon Alain-Bernard Boulanger, *« la qualité pourrait être relativement objective, les habitants attendent des qualités techniques : l'isolation, le confort, les facilités d'utilisation de l'appartement : ce sont des éléments mesurables et qui relèvent de normes. »*

Pourtant, la corrélation entre surface et coût rend parfois délicate la proposition de grandes surfaces. Il est intéressant de remarquer la variation de positions et de pratiques entre un office HLM et une SEM qui construit entre autre du logement social :

Manuel Laforest : *« chez OHSA, on souhaite offrir des prestations d'un bon niveau, donc on travaille sur les surfaces. Nous visons un public familial, donc des surfaces généreuses, cependant*

---

<sup>7</sup> Il est nécessaire de distinguer propriété et appropriation : par exemple dans les logements construits par Jean Renaudie à Ivry, il est impossible de distinguer en regardant les jardins superposés ce qui relève du locatif ou de la propriété.

*nous rencontrons des difficultés pour solvabiliser les personnes, au final les grandes surfaces sont difficiles à louer. »*

Gérard Klein, Directeur général de la SACVL : *« pour nous, il faut que les logements fonctionnent et qu'ils soient plutôt grands, on ne fait pas rentrer les normes HLM, mais on donne des limites basses mais pas de limites hautes. Par exemple, on dit « pas de séjour de moins de 25 m<sup>2</sup> et tendre plutôt même vers 30, pas de chambre moins de 11 m<sup>2</sup> ». On se base sur des choses empiriques, sur l'expérience de la vie quotidienne. (...)L'évolution de la société mène à ce que l'espace grandisse, la tendance est parfois de diminuer les surfaces par rapport aux moyens des locataires. On ne fixe pas le loyer forcément à la surface, on raisonne en type, mais on est complètement libre puisqu'on ne demande aucun financement public »*

Les deux réalisations expérimentales de logement social de Jean Nouvel à Nîmes et Saint-Ouen offrent ainsi des surfaces supérieures de 50% aux surfaces de références du logement social. A Saint-Ouen, des 3 pièces en triplex de 99 m<sup>2</sup> et des 5 pièces en duplex de 160 m<sup>2</sup> sont proposés.

Cependant certains contredisent certaines manières d'architectes qui tendent à plaquer le mode de vie de l'atelier d'artiste sur des populations qui ne le demandent pas. Selon Alain Lampson, le désir de plus grandes surfaces exprimé par les habitants et plus souvent lié à une pièce supplémentaire qu'à des surfaces plus vastes.

*« Les habitants sont demandeurs de surface en plus : un atelier, un bureau, une pièce de rangement. Aujourd'hui, il n'est pas concevable de réduire les surfaces. »*

#### **4- S'adapter aux différentes populations et à leurs modes de vie**

La qualité architecturale réside aussi dans la qualité des programmes et dans la définition d'une proposition adaptée aux futurs habitants. Certains architectes comme Nicolas Michelin appellent l'habitant le « maître d'usage ».

Alain Lampson : *« il n'existe pas 50 typologies dans le logement social. On privilégie les logements traversant et la recherche d'une bonne exposition. Il n'existe pas cependant de logement*

*moyen idéal pour tous. Par exemple, pour les populations les plus modestes, la cuisine ouverte peut être bien pensée comme elle peut revenir à avoir le réfrigérateur dans le séjour. Le mobilier de cuisine nécessite aussi un investissement et quand cela n'est pas possible il est difficile d'imposer des cuisines ouvertes. Nous avons une responsabilité par rapport à l'évolution des comportements. »*

Yves Laffoucrière : *« la valeur d'usage est un critère essentiel : on ne peut pas oublier que les gens que nous logeons sont confrontés à des difficultés d'intégration dans la société qui sont d'ordre économiques, sociales, sociétales, comportementales. Ces valeurs ne peuvent être réduites à une conception normative : coins jour, nuit, cuisine...les modes de vie évoluent considérablement, les gens que nous logeons n'ont plus rien à voir avec ceux que nous logions il y a vingt ou trente ans : le vieillissement de la population, l'éclatement des ménages, la mobilité professionnelle, la volatilité des situations...tout ça doit être pris en compte. La valeur d'usage renvoie certainement à une meilleure connaissance des personnes que l'on va loger. »*

## **5- Pérenniser le bâti : des matériaux de qualité et éviter les « tics architecturaux » d'une époque**

Les bailleurs sociaux, avec beaucoup de pertinence, critiquent les effets liés à la survalorisation de l'image voir même de la photographie pour revue d'architecture par rapport à une question bien plus profonde et relative aux manières dont un bâtiment sait accueillir les caresses du temps. La question de la pérennité du bâti s'exprime chez eux particulièrement car ils seront en charge de la gestion et de l'entretien de leur patrimoine immobilier.

Manuel Laforest : *« nous menons une réflexion sur la pérennité à travers un cahier des charges interne : on construit des logements pour les gérer après, il faut donc assurer une pérennité. La qualité c'est donc aussi la durabilité au sens de maintien dans le temps, de facilité d'entretien, de résistance aux usages. »*

La pérennité d'un bâtiment s'exprime aussi dans l'affirmation d'un style, ainsi pour Alain Lampson : *«certains bâtiments portent les stigmates d'une époque et vieillissent mal, le*



*geste architectural reproduit les tics d'une époque, par exemple des immeubles aux façades carrelées. »*

## **6- Innover *in situ***

La question de l'innovation est un sujet délicat, en particulier lorsque les expérimentations menées par le Mouvement HLM ont souvent eu tendance à favoriser le placage des codes culturels dominants sur des populations ne les vivant pas comme une innovation intéressante pour eux, mais se sentant les sujets d'une expérimentation qui leur échappe. Certaines réhabilitations ont ainsi transformé des quartiers populaires en véritable réserve d'indiens par l'utilisation de couleurs et de motifs décoratifs criards. Ces interventions plus stigmatisantes qu'innovantes sont alors très mal vécues par leurs habitants. Il y a ainsi des innovations d'usage et d'apparence immédiatement appropriées et d'autres qui ne sont que des contresens. Certains procédés industrialisés, y compris de type assemblés sur place, ont été réalisés avec beaucoup de soin quand, au contraire, un certain nombre ne ressemble qu'à des cabanes de chantier. Il n'est pas question ici de rejeter les procédés industrialisés, mais bien plutôt de reconnaître qu'il y a des manières de mettre en œuvre et de traiter des « épidermes » qui symbolisent la précarité ou le confort.

Pour Alain-Bernard Boulanger, il s'agit d'une question d'appropriation : *« au-delà d'éléments objectifs, il y a des ajouts qui leur permettront d'aimer ou pas l'endroit qu'ils habitent : une esthétique qui va jouer sur la façon dont ils vont appréhender l'ensemble construit, la « beauté » du bâtiment, sa masse, la densité, la hauteur de ce qui va être construit : ce sont des éléments moins mesurables, mais dont la réunion permettra d'accepter le bâtiment et d'en être valorisés. Ce sont des éléments plus subtils de l'ordre de la facilité d'appropriation et de la valorisation de soi. »*

Tandis que pour Yves Laffoucrière, il s'agit d'inscrire l'architecture d'aujourd'hui dans une contemporanéité : *« nous avons de grands débats en interne sur l'esthétique : certains disent l'architecture pastiche les gens adorent, le pseudo haussmannien, tandis que les modernos*

*défendent l'architecture éclatée. Moi je suis pour une architecture pacifiée, une architecture qui intègre les gens mais qui ne les discriminent pas, mais en 2008 j'incite à assumer le côté contemporain de la production dans le choix des matériaux, le dialogue avec les architectes... Ne nous agitons pas trop sur les gestes gratuits, pas de plagiat du passé ni de gesticulation pour revue d'architecture ! »*

Pour Jean-Yves Mano, il est question « *d'assumer la novation, le geste architectural, cela donne une dynamique à la ville : les grands ensembles ont terni l'image du logement social. Il est nécessaire d'affirmer une volonté politique afin d'aller contre le façadisme.* »

Selon nous, encore une fois, tout est affaire de singularité du lieu. Certains espaces dé-mémorisés ont besoin d'« archéologie inverse » tandis que d'autres bénéficient pleinement d'éclat de modernité. Cela signifie que les questions stylistiques sont des exigences d'opportunité et que les maires sont responsables de fait de la « couleur » de leur ville. Ils doivent comprendre et assumer qu'ils sont urbanistes de fait. Ce que résume Annick Desmier, peintre et arpenteuse de ville : « il faut être de son temps et de son lieu ».

## II- LA QUESTION DU LOGEMENT, C'EST LA QUESTION DE LA VILLE : la question urbaine est première

Si l'habitat représente 80% des briques de la ville, malheureusement elles sont souvent disposées n'importe comment (les grands ensembles) ou hors-ville, sous forme de résidence hors champs de l'espace public, de lotissements en boucle, autistes.

Alain Dinin, Président de Nexity : « *Le qualitatif ce n'est pas le sujet, le vrai sujet c'est la ville, comment les gens devraient vivre ensemble dans la ville.* »

Avec un même bâtiment, on participe de la construction d'une rue sympathique et vivante ou, au contraire, on pose un bloc agressif au milieu d'un lac de parkings! La même dépense constructive peut permettre d'implanter un bâtiment attentif à ses voisins ou au contraire hostile. Il est également possible de totalement oublier, voire nier, le reste de la ville dans laquelle on construit en fabriquant des éléments de rupture plutôt que de continuité. Ces erreurs d'urbanisme ordinaires prennent hélas une tournure encore plus dramatique lorsqu'il s'agit de l'habitat des plus pauvres, stigmatisés de surcroît par une position urbaine dépréciée.

### 1- Densifier le tissu urbain existant

Aujourd'hui un grand débat existe sur la question de la densité urbaine, bien que la ville existante raconte déjà la qualité de la densité. Pourtant dans le cas d'un quartier fabriqué *ex nihilo*, il est nécessaire d'inventer un scénario urbain à même de créer un véritable morceau de ville accroché à la ville existante. C'est-à-dire révélant des qualités de continuité, des respirations, des surprises propres à la ville sédimentaire, celle là même qui s'est construite au fil du temps autour d'avenues, de places, de rues et de venelles et non pas uniquement d'une succession de bâtiments, d'arbres et de parkings. Il s'agit de construire la ville sur la ville.

**Cette ville que nous aimons est dense.** La densité ne doit pas faire peur, c'est une question de savoir faire urbain. Notons notamment que les grands ensembles sont en fait très peu denses bien qu'ils procurent un sentiment accablant de très forte concentration et donc de densité. D'autres quartiers, comme les cités jardins sont bien plus denses et libèrent pourtant de l'air, des parcours de promenade et des jardins. Les qualités essentielles de ces quartiers résident dans une continuité urbaine forte, l'implantation d'équipements couturés à la ville, une mixité de programme (de la maison individuelle et du collectif, petit mais grands aussi, des équipements culturels, culturels, des services et commerces), un dessin de rues, de places et de jardins. Le grand collectif n'est pas forcément accablant, la tour peut s'inscrire dans un site agreste. Tout le monde devrait faire un « pèlerinage » à la cité jardin de Chatenay Malabry afin de comprendre et sentir tout cela.

L'exemple de la construction des HBM sur les anciennes fortifications est intéressant aussi puisqu'il s'agit déjà d'un habitat de masse qui constitue une réponse à nos questions d'aujourd'hui. Or cette réponse est d'une grande finesse et crée de véritables morceaux de ville (places, impasses, venelles...). Si on ne peut confondre ces bâtiments, reconnaissables à leurs briques rouges, avec des immeubles de luxe, il développe un travail de réinterprétation des codes urbains particulièrement opérants et qui les rendent accueillants à leurs habitants tout en s'intégrant naturellement à la trame du reste de la ville. Ainsi, la nécessité avérée de construire un très grand nombre de logements, ne légitime en rien le recours à des pratiques constructives normatives.

La question de la densité invite à travailler sur de nouvelles typologies d'habitat, y compris la tour qui en offrant la vue permet d'habiter le ciel. On sait aujourd'hui construire de belles tours.

Alain-Bernard Boulanger : *« à Paris et en première couronne, il existe aujourd'hui peu d'endroits où l'on pourrait répéter les grands ensembles, il n'y a plus de foncier. Il faut donc s'adapter aux quartiers dans lesquels on va s'insérer : fabriquer des compléments de quartier ou des quartiers nouveaux mais en relation avec la ville. En Grande Bretagne, la décision a été prise*

*de construire 3 millions de logements sur un certain nombre d'année, 60 sites ont été désignés sur l'ensemble de l'Angleterre à partir de villages ou de petites villes. Il s'agit de faire des ajouts en intégrant les questions environnementales. C'est ce type de réflexions que l'on pourrait avoir en province tout en concevant en Ile-de-France des ensembles de petite taille.»*

## 2- Inventorier les territoires

La situation actuelle invite à inventorier des territoires de projets.

*Alain-Bernard Boulanger : « le principal levier de la densification est la question des équipements collectifs et des transports en particulier. Il y a un inventaire à faire pour trouver des lieux de densification sinon il faudra envisager d'abord des interventions d'infrastructures sinon on répétera les grands ensembles. (...)Si on veut construire du logement social ce sera long, cela passe par la densification des zones déjà desservies<sup>8</sup> et par une réflexion parallèle sur les zones pouvant être desservies, c'est-à-dire construire la ville sur la ville.*

*En Ile-de-France, on n'est pas obligé de raisonner en radioconcentrique mais polycentrique. »*

*Yves Laffoucrière : « face à la question de l'étalement urbain, il serait utile de réaffirmer une politique d'agence d'urbanisme, aucun outil réel n'existe au service des collectivités. L'IAURIF<sup>9</sup> devrait faire du projet pour les collectivités locales au-delà des statistiques. Cela permettrait de faire du diffus, de tricoter le tissu urbain(...). Il est nécessaire de trouver des outils de pensée urbaine sur tous ces territoires et de proposer des éléments de décision. »*

Les grandes questions territoriales sont métropolitaines. C'est une échelle qui nécessite une réflexion poussée qui n'est pas l'objet de ce rapport.

*Alain Dinin : « Au niveau local, il faudrait déterminer des territoires de villes en expansion. Est-ce qu'on fait un retour vers les villes nouvelles, comme ce que suggèrent les Ecopolis du rapport Attali ? Maintenant qu'on a l'expérience des difficultés des villes nouvelles, est-ce qu'on ne fera plus les mêmes erreurs ? Il s'agit de réfléchir en terme de conurbation.»*

---

<sup>8</sup> Sur cette question en Ile-de-France, voir le rapport « Potentiel de densification autour des axes de transport en commun » commandé par la direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France (DREIF) à Bres + Mariolle et associés, Gerou Conseil et Prodig en 2007.

<sup>9</sup> Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France.

### 3- Des villes durables : éco quartiers en France et en Europe

Si la densité est un élément concourant au développement durable, les nouveaux quartiers appliquant ces principes ne peuvent se départir d'une recherche d'urbanité. Nous vivons aujourd'hui une phase de transition sur la question du développement durable dans la construction des villes et des logements, constat partagé par les personnes rencontrées pour la préparation de ce rapport. Si la volonté politique de faire s'exprime, si les maîtres d'ouvrage accompagnent ce désir, les savoir faire des entreprises ne sont pas encore tout à fait opérationnelles sur ces questions. L'omnipotence de la construction en béton armé dans notre pays constitue ainsi un frein au développement d'une culture nouvelle de la construction durable. Les professionnelles qu'il s'agisse des architectes, des maîtres d'ouvrages et des entreprises ont encore besoin de se former.

Aujourd'hui, les projets pilotes sont souvent subventionnés (par l'Union européenne, la région...), le passage à des réalisations reproductibles supposent une réduction des coûts. Pour l'instant, les techniques constructives nécessaires (isolation par l'extérieur, mono-murs, rupture de pont thermique...) ne sont pas banalisées en France et alourdissent fortement le coût de la construction. Si l'ensemble de la chaîne tend à se roder, les futurs projets devraient contribuer à faire baisser les coûts.

Dans les grandes agglomérations françaises, le tissu urbain est déjà dense et les dernières opportunités foncières se dégagent aujourd'hui sur d'anciens terrains industriels qui nécessitent souvent des opérations de dépollution coûteuses.

Yves Laffoucrière : *« Les difficultés financières, les taux d'intérêts qui remontent, les loyers que l'on ne peut pas augmenter au vue du pouvoir d'achat des locataires...nous oblige à être encore plus compétents ce qui implique la professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage et d'œuvre. On ressent le besoin de renforcer les équipes : les fondations coûtent plus cher, les sols souvent pollués... Si beaucoup d'organismes se déclarent compétents en développement durable, il s'agit plus d'une affirmation, si leurs diagnostics sont pertinents, les solutions sont encore à développer. »*

Un mot notamment sur la proposition d'Ecopolis du rapport de la commission pour la libération de la croissance présidée par Jacques Attali : ces écopolis, de plus de 50 000 habitants pourraient s'apparenter, en termes urbains, à des villes nouvelles comme expérimentées dans les années 60 sous l'égide de Paul Delouvrier. Si la volonté de créer des quartiers durables, plus respectueux de l'environnement et auto suffisant au niveau énergétique, est louable, le risque d'un retour à la pire manière de fabriquer de la ville sur des champs de pommes de terre dans une orientation imposée des bâtiments n'est pas négligeable. Ainsi, des éco quartiers, en lien avec une ville existante, sont souhaitables, tandis que la production de ville ex nihilo est dangereuse.

On ne trouve pas encore de réponse urbaine pertinente et les exemples d'éco quartiers européens que l'on nous présente comme des modèles sont loin de régler ces questions. Ce que confirment de nombreux interlocuteurs :

Manuel Laforest : *« le quartier de Fribourg est intéressant sur de nombreux aspect mais reste aussi anecdotique et surtout pas transposable ici. On ne peut pas parler d'architecture, les choses sont très standardisées avec des matériaux définis. »*

Yves Laffoucrière : *« BEDZED au Sud de Londres constitue un manifeste intéressant, mais ce n'est pas avec ça qu'on fait un bon quartier de ville, ce n'est pas la ville telle qu'on la conçoit en France. »*

Jean-Yves Mano : *« à BEDZED, les surfaces des appartements sont minuscules. Tout le monde le cite en référence. Mais on ne peut pas penser le développement durable au détriment de la qualité de vie au quotidien. C'est un quartier à destination de militants, une communauté de bobos... »*

Danielle Valabrègue, Directrice de programme au PUCA, ouvre des pistes de réflexion autour de la coopération sur les projets urbains et architecturaux à travers la question de la participation des habitants qui pourraient être particulièrement opérants dans les éco quartiers :

*« La question de l'organisation collective de l'espace... En France, on a du mal avec la participation des habitants : une demande existe, peut-être à l'occasion des éco quartiers, mais aussi dans des ensembles d'habitat plus traditionnels ; il serait intéressant de travailler sur des coopératives d'habitants. Il s'agirait de les étudier du point de vue juridique pour que les gens puissent le faire ; un regroupement de gens qui deviennent maître d'ouvrage ; penser l'envie de vivre ensemble... Il y a des exemples à l'étranger de coopérative de personnes âgées, par exemple, autour de services collectifs ...on peut critiquer le regroupement des personnes âgées mais cela doit venir de choix personnels. On ne le fait pas en France, car cela reste très difficile à monter, mais il serait intéressant de permettre de le faire plus facilement, en donnant un mode d'emploi. C'est une maîtrise d'ouvrage occasionnelle qui serait accompagnée par une assistance à maîtrise d'ouvrage. Cela permettrait d'intégrer la gestion des lieux et cela peut répondre au durable aussi. Du groupement d'habitat jusqu'au quartier, favoriser le vivre ensemble. Il faut trouver la bonne échelle pour le faire. »*



### III- L'exigence de mixité

La banalisation du logement social dans la ville devrait favoriser les programmes qui font de la mixité sociale un enjeu. Si certains affirment encore que la mixité sociale ne fonctionne pas, c'est qu'il est temps de dresser un bilan des opérations mixtes réalisées jusqu'à présent. A fortiori quand les opérations où s'articulent mixité sociale, de classe d'âge et de typologies d'habitat semblent bien fonctionner.

#### 1- La mixité sociale

Il faut reconnaître à la loi SRU d'avoir fait bouger les lignes sur cette question. Il nous semble que dans les communes défaillantes, le préfet devrait avoir un plus grand pouvoir d'intervention et de contrainte. Si la loi actuelle propose de taxer cette obligation non respectée, il serait sans doute plus judicieux de proposer une obligation non rachetable. La République doit faire appliquer la loi, contre des élus s'il le faut.

Dans le cadre de cette obligation, certains vont plus loin :

Patrick Doutreligne : *« Les promoteurs hurlent quand on impose 20 à 30% de logements sociaux parce que soit disant on impose un surcoût au 70%. Je ne suis pas d'accord, ce n'est pas équitable, personne n'hurle sur le fait que selon le marché on est capable d'augmenter les prix de 10 à 15% d'une rue à l'autre, les contraintes de marché on les subit, mais on les accepte, tandis que les contraintes d'intervention à but social font hurler. Je n'ai pas de scrupule à défendre la mixité sociale qui a un intérêt en termes d'esthétique aussi car elle banalise le social. »*

Alain Dinin : *« la mixité ce n'est pas 20% de logement sociaux par ville, c'est 20% par immeuble mais à la condition de modifier les règles de gestion des offices Hlm qui gère de l'immobilier et pas des personnes. Aujourd'hui, on est contraint de proposer ces 20% dans un immeuble séparé, alors qu'on pourrait les intégrer de manière diffuse et proposer la même qualité partout, mais les offices ont besoin d'identifier pour gérer. C'est une ineptie de parler de logement social, il faudrait enlever le mot et le remplacer par logement et ensuite se préoccuper des populations par niveau de ressources...ce serait une vraie manière de ne pas stigmatiser le social. »*

Gérard Klein : « On fabrique un bâtiment avec des logements et on en conventionne une partie qu'au moment de la livraison. On évalue par rapport au quartier, si l'environnement est très social on amène une autre population ou l'inverse : on conventionne entre 15 et 25 % des logements. Ces logements en diffus ne sont pas connotés « social », car on ne voit pas la différence. »

## 2- La mixité fonctionnelle et typologique : la bonne ville est complexe

Si elle ne fait pas prévue par le cadre de la loi, cette mixité est une exigence relative à ce qui produit de la « bonne » ville.

Danielle Valabrègue : « la mixité n'est pas seulement sociale, la qualité c'est aussi la mixité fonctionnelle et typologique : mélanger des logements, des équipements, des bureaux dans un immeuble mixte. C'est vraiment un concept à travailler, car c'est une manière de ne pas ségréger, de pas faire de cité dortoir. On pourrait faire un appel à idées auprès des concepteurs sur ce sujet »

Gérard Klein : « sur la mixité fonctionnelle, la SACVL accompagne les projets urbains de la ville de Lyon en réalisant des immeubles d'activité, des équipements, des commerces et souvent c'est au sein d'un même immeuble que cette mixité est réalisée. »

### **La cité jardin : un modèle de mixité sociale, typologique et fonctionnelle**

Cette beauté qu'on trouve dans les cités jardins est perçue par les habitants eux-mêmes (dans ces lieux le « taux de rotation » des habitants est très faible<sup>10</sup>) malgré des conditions de confort pas toujours réunies au départ, la cité jardin représente un habitat bien plus valorisant que le confort moderne d'un grand ensemble laid. La cité-jardin de la banlieue parisienne est un modèle de bonne urbanité dans lequel la mise en scène des espaces urbains est primordiale. Dans ces quartiers, le sentiment d'appartenance à une communauté citoyenne est fort.

Christian Dupuy : « On peut construire beaucoup sans reproduire les erreurs du passé : la cité jardin de Suresnes, construite dans l'entre deux guerres et qui est un exemple d'urbanisme social

---

<sup>10</sup> Terme technique pour dire que les habitants s'y plaisent et y restent !

*réussi, n'est constituée que de logements parce qu'il y avait des activités économiques autour, mais on peut imaginer le même type de conception avec des activités : bureaux, commerces, ateliers artisanaux, activités économiques pour éventuellement trouver du travail sur place. A l'exemple de la Cité Jardins, il s'agit d'intégrer dans le quartier les équipements publics, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, commerces. La densité, les typologies variées, des places, des rues, des jardins...il faut prendre ce qui est adaptable à notre époque. La densité y est très intéressante, pavillons et immeubles, équipements, se traduisent en un COS supérieur à 2, c'est-à-dire très nettement supérieur aux 4000 de la Courneuve : ce qui prouve que la densité et l'art de vivre ne sont pas incompatibles. »*

Pour Jean-Pierre Courtiau « *la qualité sociale des cités jardins, en particulier celle de Suresnes, s'exprime dans une succession d'espaces extraordinairement bien pensés : la rue, le trottoir, des plantations, un passage cycliste, puis l'immeuble puis une cour semi privée, puis autre immeuble... Il faut utiliser des modèles qui ont fait leur preuve pour la qualité d'usage des habitants.* »

Il n'y a aucune raison de ne pas parvenir à faire aujourd'hui ce qu'on a su faire par le passé. Les enseignements du modèle de la Cité Jardin doivent être repensés dans une contemporanéité comme de véritables morceaux de ville à même de promouvoir une mixité d'ensemble.

### **3- La mixité générationnelle est un objectif civilisationnel**

La question de la mixité générationnelle se pose aujourd'hui avec une acuité nouvelle du fait des effets de la démographie : en 2030, 20 millions de personnes auront plus de 60 ans. L'approche qui consiste à un arbitrage entre maintien à domicile et placement en institution sera vite dépassée, d'où la recherche de véritables solutions. Des solutions se font jour au sein d'un même immeuble comme à Lyon où la SACVL encourage le maintien à domicile :

Gérard Klein : « *Pour les personnes âgées, on a donné à une association un logement de rez-de-chaussée qui a des adhérents dans l'immeuble avec des services qui fonctionne un peu comme un lobby d'hôtel.* »

Si le modèle inspiré des *gated communities* américaines est apparu en France, on ne peut souhaiter son développement. Il s'agit généralement de lotissements de maisons individuelles bénéficiant de toutes les commodités liées à l'âge et réservés exclusivement au plus de 60 ans. Parallèlement, un modèle s'oppose à cette ségrégation de l'âge et propose plutôt la construction de quartiers intergénérationnels<sup>11</sup>. Conçu comme de véritables morceaux de villes, ils tendent à promouvoir la proximité générationnelle. Ainsi dans la périphérie de Nancy, la ZAC des Sables à Pulnoy, achevée en 2005, propose des pavillons adaptés, du logement social collectif, de l'habitat privé, une maison de retraite, une crèche et des commerces. Désormais habitée, sa population de 500 personnes comprend 150 séniors.

#### **4. Il faut développer la qualité du parc social existant : réhabiliter et remodeler, désenclaver, densifier, mixer**

On ne peut aborder la question de la qualité architecturale du logement social sans se pencher sur le parc social existant et en particulier sur les grands ensembles. Notre expérience nous confirme qu'il y a une friche formidable de projets de grande qualité à travers une vision de la transformation des grands ensembles. Si certains bâtiments composant les grands ensembles peuvent être proposés à la démolition après projet, c'est que ces démolitions sont d'abord pertinentes sur le plan urbain (désenclavement du quartier par la création de nouvelles voies par exemple) ou que la détérioration trop grande du bâti y contraint.

Il existe donc une friche projectuelle immense autour du remodelage urbain et l'on peut parvenir dans ces quartiers à une exigence de qualité formidable. On peut opérer de vraies métamorphoses dignes des meilleurs bâtiments neufs avec ce bonheur singulier d'avoir pratiqué un acte presque magique de transformation du

---

<sup>11</sup> Sur ces questions voir le rapport de la Fondation de France et de la Fédération nationale des agences d'urbanisme de novembre 2007 « *Séniors, quelle intégration dans les documents de planification et d'urbanisme ?* »

quartier et de son image. Et lorsque la démolition est vécue dans la douleur, à contrario la métamorphose par le remodelage fabrique une mémoire heureuse des lieux. Ces interventions, qui concourent à un retournement de l'image du quartier, permettent souvent de surcroît l'implantation de logements neufs en accession à la propriété pour une mixité nouvelle.

Alain Lampson : « *Les deux opérations de remodelage du quai de Rohan et de l'îlot République ont valorisé le quartier et permis des programmes en accession. La vente de HLM est conçue ici comme un système complémentaire au remodelage.* »

Sur cette question, Frédéric Druot, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont produit en 2005 un rapport « Plus. Les grands ensembles de logements, territoire d'exception » commandé par la DAPA (Direction de l'architecture et du patrimoine). Leur point de départ est « *la conservation et la mise en évidence au cas par cas des capacités structurelles, géographiques et spatiales de ces grandes constructions afin d'opérer un bouleversement des dispositifs d'habitations actuels.(...)*

- *Offrir des surfaces de logements deux fois plus généreuses et baignées de lumière naturelle,*
- *Offrir des typologies diversifiées et hors norme*
- *Offrir des facilités de service et d'usages*
- *Considérer la qualité des intérieurs et des espaces communs comme préalable à la qualité urbaine*
- *Faire de l'économie le vecteur de cette qualité*

Nous l'avons-nous-mêmes pratiqué à grande échelle et le jugement du temps a fait ses preuves : remodeler, désenclaver, métamorphoser, c'est possible et ça marche !<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Voir Roland Castro et Sophie Denissof, *[Re]modeler, métamorphoser*, Le Moniteur, Paris, 2005.

## IV- LES FREINS A LA QUALITE SONT DE CONJONCTURE MAIS AUSSI DE STRUCTURE

La conjoncture actuelle de forte pression du marché de l'immobilier dans son ensemble n'invite pas à penser la qualité. En effet, sur le sujet du logement, les préoccupations quantitatives devancent trop souvent la recherche de qualité.

Le processus de fabrication du logement est d'une telle complexité qu'il est aisé de lui attribuer les erreurs qualitatives.

Pour Alain Dinin : *« la construction est un métier d'une complexité rare, car l'addition de toutes les contraintes rend les choses quasi impossibles : on ne fait finalement que poser des objets. Les blocages sont politiques, économiques, techniques, réglementaires, sociaux ... Cela nous oblige à être extrêmement modeste car il est difficile de faire évoluer les choses sur le fond ».*

Si la qualité du logement social est un véritable sujet il ne peut se départir de la question plus globale de l'habitat dans son ensemble. La situation de pénurie invite à penser le marché du logement comme un seul et même marché. S'il faut construire plus de logements sociaux, il est nécessaire de continuer à développer une offre privée diversifiée dans l'objectif de rééquilibrer le marché et de faire baisser les prix.

De plus, les relations avec les entreprises de la construction se sont tendues ces dernières années et ont entraîné une hausse des prix de la construction. Elles ne répondaient plus aux appels d'offre préférant les relations directes avec des opérateurs privés.

### 1. Le poids des normes

**Une condition de création : ne pas sacrifier la qualité aux normes et aux coûts**

Aujourd'hui, la pratique architecturale est corsetée par un ensemble de normes (surface, accessibilité...) qui brident la créativité et l'innovation.

L'habitat est vraisemblablement le produit d'un ensemble de contraintes constructives, liées à des normes, des règlements, des savoirs faire et des choix de matériaux.

Les normes et la pression des maîtres d'ouvrage, qui par le biais de cahier des charges internes imposent certaines prestations, constituent un cadre rigide face à la création architecturale. Qu'il s'agisse de normes thermiques, acoustiques ou d'accessibilité, censées augmenter le confort de l'habitation, elles sont aussi des freins à des propositions d'organisation du logement innovantes. Pourtant, les normes constituent aussi des acquis sociaux sur lesquels il est difficile de revenir ou de transiger.

#### ▪ Impacts des normes sur l'accessibilité des handicapés

Patrick Doutreligne : *« on a tellement failli sur le problème du handicap qu'on a pas envie de revenir en arrière ».*

Les règles d'accessibilité à destination des personnes handicapées qui s'appliquent aujourd'hui à toutes les nouvelles constructions ont pour effet d'augmenter les surfaces des logements d'environ 5% ! Cette réglementation est exemplaire de ce que provoquent certaines rigidités réglementaires, en faisant de chacun de nous un pré handicapé.

Cette réglementation serait avantageusement remplacée par une loi contraignant l'Etat à engager les travaux nécessaires à l'adaptation d'un logement lambda. En augmentant de 5% la surface de chaque nouveau logement construit, on augmente son coût et on peut penser que cela concoure aussi de l'incapacité des primo accédants les plus modestes à acquérir un logement. De surcroît, elle est un frein au développement de typologies telles que des duplex ou des maisons superposées pourtant plébiscitées sur le marché de l'immobilier comme une alternative de qualité à la maison individuelle.

En matière de logement social, la réglementation sur l'accessibilité risque également de conduire à la suppression pure et simple des balcons et terrasses, qui participent de l'agrément de façade mais aussi des qualités appropriatives d'un logement. En effet, ces espaces extérieurs devant être eux aussi accessibles, des techniques supplémentaires vont devoir être mises en œuvre en engendrant un surcoût. Si aujourd'hui, la construction de balcons et terrasses fait souvent l'objet d'âpres négociations avec les maîtres d'ouvrages sur les coûts, on peut imaginer que cette réglementation marquera la fin des espaces extérieurs pour le logement social.

Ce qu'explique Jean-Yves Mano : *« Les nouvelles normes handicapées mangent des surfaces énormes et sont chers, on risque de voir disparaître ce qui concourt à la qualité des logements : balcons, terrasses, loggia, jardins d'hiver...Aujourd'hui personne ne sait faire à coût constant en appliquant la nouvelle norme. »*

Et Alain Lampson : *« Si on additionne la loi sur l'accessibilité, la RT 2005 (réglementation thermique) et la réglementation sur les bâtiments basse consommation (BBC), on se retrouve avec des bâtiments avec peu de linéaire de façade c'est-à-dire des cubes ou des parallélépipèdes. »*

En aggravant les coûts de la construction de logement, la loi sur l'accessibilité représente un obstacle majeur à la qualité architecturale et aux qualités d'usages. Il serait ainsi plus judicieux de prévoir des dotations afin de transformer des logements existants (adaptabilité pour tous et un pourcentage conçu pour des personnes handicapées).

Yves Laffoucrière : *« s'il paraît fou d'adapter tous les logements pour une population qui reste minoritaire, cette question rejoint celle du vieillissement de la population et ce n'est pas un sujet d'exception. Il faut savoir garder raison. Les locaux adaptables étaient un juste compromis. A l'intérieur des logements, des travaux d'aménagements permettent l'adaptabilité. On est peut être allé un peu trop loin dans la norme trop rigide et systématique. On a déjà connu des retours sur normes ou des délais. »*



S'il est nécessaire d'être drastique sur la défense des personnes handicapées dans l'espace public, les interventions sur l'espace privé seraient plus judicieuses au cas par cas.

Manuel Laforest : *« on s'interroge sur la pertinence de prévoir des immeubles adaptés dans des sites où l'espace public n'est lui pas adapté. Du coup sur l'existant, il est plus intéressant de réfléchir à certains bâtiments proches d'espaces publics facilement accessibles plutôt que de mettre des ascenseurs dans des immeubles qui ne sont pas accessibles dès qu'on en sort. »*

La remarque de Christian Dupuy est pourtant convaincante, tout doit être accessible: *« les normes n'imposent pas une architecture particulière. On doit tendre vers la non discrimination totale des handicapés, au nom de quoi on interdirait-on aux valides de recevoir chez eux des personnes handicapées ? On doit permettre aux personnes en situation de handicap d'avoir une vie la plus proche possible des personnes valides. Entre adaptabilité et accessibilité : faire la différence : vivre et accéder. »*

Quant à Gérard Klein, il dépasse les normes, ce qui d'un certain point de vue distingue une exigence éthique d'une imposition réglementaire : *« Sur les normes handicapées, nous on va beaucoup plus loin. « on va être hors-norme sur le handicap », on va réfléchir à un produit propre adaptable à tous les handicaps et les âges de la vie en travaillant à partir des besoins qui devraient être supérieurs aux normes imposés, des appartements pré handicapés, on monte des projets avec des associations et on part de leur besoin par la création d'un cahier des charges, on va essayer de produire des logements adaptables, et le déclenchement des mesures se fasse au fur et à mesure. Ce n'est pas parce qu'on respecte des normes que l'on fait du handicapable par exemple sur la hauteur des fenêtres. »*

#### ▪ Impacts des normes environnementales

Les normes n'ont pas fait la preuve de leur pertinence, l'exigence d'économie d'énergie peut remplacer la norme. La période de transition que nous vivons peut être l'occasion de poser des exigences en termes d'économie d'énergie, de ventilation naturelle, de gestion des eaux et de développement de système de

chauffage intelligent, plutôt que l'imposition d'un système normatif accablant, appelé de toutes façons à évoluer.

Yves Laffoucrière : *« L'époque est intéressante, car plein de choses vont pouvoir se faire, la demande semble plus pérenne que dans les années 70, mais elle renvoie à une vraie exigence de renforcement de professionnalisme de toute la chaîne de production de logements jusqu'aux entreprises : de nouvelles solutions constructives et de nouveaux matériaux. On n'y est pas encore, mais on veut faire. »*

Manuel Laforest : *« C'est un moment où les maîtres d'ouvrage sentent qu'ils doivent s'engager sur les questions environnementales, si de vraies démarches s'engagent, on est encore bloqué par des pratiques professionnelles pas encore tout à fait adaptées. »*

### **Sur les coûts**

Alain Dinin : *« Dès que je mets du développement durable ça coûte tant sur le prix de revient donc ne peuvent acheter que les tranches supérieures des revenus. »*

Les prêts bancaires dans l'accession sociale n'intègre pas les économies de charge et l'investissement de départ en rajoute sur le coût du bâtiment. La manière de construire des prêts bancaires adaptés à cette nouvelle donne pourrait résoudre ce surcoût.

Manuel Laforest : *« Pour le moment sur les opérations HQE, on n'arrive pas à raisonner à coûts constants car au bout du compte, les contraintes se répercutent. On raisonne sur des enveloppes, des budgets équilibrés, mais à niveaux de qualité égale quand on ajoute des prescriptions environnementales, les coûts sont très largement supérieurs : de 1400 à 1800 euros. Cela impacte forcément la qualité architecturale et effectivement, si on fait des parallélépipèdes on y arrive (...) Dans l'accession sociale, les prestations sont bien en dessous des prestations du locatif social. A Limeil-Brévannes par exemple, un des trois lots est en accession, avec les prescriptions environnementales entre autre, on n'arrive pas à garantir les mêmes prestations. Du coup, à court terme, la qualité dans l'accession reste difficile. »*

## Sur l'architecture des bâtiments

Comme le disait André Bruyère<sup>13</sup>, l'architecture c'est « de la tendresse sur des contraintes ». Les nouvelles contraintes liées à l'orientation, à l'épiderme des bâtiments, à éviter les ponts thermiques incitent à réduire les décrochés, les corniches...la modénature des bâtiments. Si on peut s'en plaindre, on sait aussi que de ces nouvelles contraintes peut naître une esthétique nouvelle. L'intériorisation de ces contraintes est à même de les sublimer (la qualité des épidermes, des occultations, la structure rapportée d'éléments de jardins suspendus...). Chacun sait que le discours sur la contrainte sert aussi à masquer l'absence d'imagination et comme d'habitude lorsque des matériaux ou des contraintes nouvelles apparaissent, on vérifie selon le mot de Gilles Olive<sup>14</sup> que « la technique ne vaut que dans l'art ». Chaque architecte sait qu'en matière de coûts, il y a toujours des arbitrages à faire : bien arbitrer, c'est faire des économies sur ce qui pourra être ajouté ultérieurement alors que des économies misérabilistes sur les façades obèrent de la pérennité des bâtiments. La façade c'est le sourire du bâtiment.

Jean-Pierre Courtiau : *« la volonté de respecter la réglementation entraine chez les architectes qui veulent aller vite, l'application des 14 cibles sans recul critique, on obtient des constructions étonnantes mais sans architecture...il faudrait être attentif à ne pas tomber dans une uniformisation du paysage avec des constructions sur le même modèle. Nos ancêtres faisaient des maisons adaptées au climat local avec du bon sens et en utilisant des matériaux régionaux. Une maison vosgienne n'est certainement pas transposable en Bretagne. »*

Jean-Yves Mano : *« Comment réussir à travailler les formes tout en intégrant les normes thermiques ? On est dans la crainte de produire des blocs. Va-t-on voir le retour à la barre ? Il va nous falloir beaucoup d'imagination. Un vrai travail est à mener avec les concepteurs de matériaux...Du côté de la promotion privée, il est évident qu'ils vont imposer des matériaux pour tenir les coûts, mais quelle part à la création architecturale ?*

---

<sup>13</sup> Architecte français (1912-1998)

<sup>14</sup> Ingénieur spécialiste de la construction, initiateur de la démarche HQE en 1992 à l'occasion des accords de Kyoto.

Manuel Laforest : *« L'hyper standardisation de certains procédés rend difficile l'adaptation à ces nouvelles contraintes. La discussion se ferme sur l'innovation et ça nous amène à des réflexions sur comment faire et aujourd'hui la réponse est dans la simplification de l'architecture ».*

Alain Dinin : *« On travaille sur une opération de logements autour d'un concept de bâtiment à énergie positive. On a répondu sans architecte et la seule façon de faire, c'est le cube, donc le moins architecturé possible, le moins « joli » aussi. Si c'est ça la qualité, il faut oublier la problématique de l'esthétique. »*

**Maîtres d'ouvrage et élus ont des idées de programmes pour ne pas gâcher la créativité. Ces acteurs de terrain proposent des choses précises :**

Christian Dupuy : *« Il existe un concept d'immeuble HPE<sup>15</sup> organisé comme un mille feuilles d'habitations et de bureaux, apparemment c'est très intéressant en termes de mixité mais de chauffage aussi. »*

Manuel Laforest : *« Avec l'isolation extérieure, les murs sont plus épais donc cela représente un surcoût : on pourrait imaginer de « déshoner<sup>16</sup> » cet espace. »*

Jean-Yves Mano : *« On devrait « déshoner » les loggias et les jardins d'hiver afin que ces surfaces ne pèsent pas sur la charge foncière. C'est une respiration pour les gens, c'est important pour la qualité de vie et intéressant pour le thermique. »*

▪ **Dénormer et déroger :**

La mise en œuvre d'une déréglementation pourrait s'appuyer sur des éléments existants du code des marchés publics<sup>17</sup> qui prévoit d'ores et déjà la possibilité de

---

<sup>15</sup> La Haute Performance Energétique est liée à une certification Habitat et Environnement du CERQUAL. Elle intègre et dépasse la Réglementation thermique 2005.

<sup>16</sup> C'est-à-dire ne pas compter dans la surface juridiquement comptable (la SHON)

<sup>17</sup> Titre I - Chapitre II - Article 3-6° relatif aux programmes de recherche-développement / Titre III - Chapitre II - Section 3 - Article 28 relatif à la procédure adaptée / Titre III - Chapitre III - Section 2 - Article 35-II-7° relatif à la procédure négociée suite à un concours / Titre III - Chapitre V - Section 5 – Article 75 relatif aux marchés réalisés dans le cadre de programmes expérimentaux

déréglementer dans le cas d'expérimentations, il est à enrichir et à développer au-delà de l'expérimentation.

Danielle Valabrègue : *« Tous les maîtres d'ouvrage et concepteurs qui ont voulu dénormé, ont pu le faire. Un texte existe dans le Code des marchés publics qui permet l'expérimentation, donc celui qui le décide peut dire « je m'inscris dans ce cadre là et je demande l'autorisation ». C'est comme cela que la Cité Manifeste à Mulhouse a été faite ou des opérations avec des jeunes architectes d'Europac. Ils ont demandé des autorisations de déréglementations, cela a été discuté et régulé comme il s'agit de logement social, on demande des garanties, mais il y a un cadre pour le faire. On a le droit, peu de gens l'utilisent »*

Ici, encore le poids de la réglementation pèse : la recherche et l'innovation qui tendent à sortir des formes-type et à améliorer les qualités d'usage des logements subissent tout de même les effets pervers de la réglementation puisque la valeur du logement est évaluée selon des critères de confort et non pas uniquement selon son prix de revient. En conséquence, le prix de location ou de vente augmente.

Jean-Philippe Vassal<sup>18</sup> *« Actuellement, on construit de 15 à 20% de surface par logement en moins qu'il y a trente ans. Nous avons perdu de la surface même si nous avons gagné en confort acoustique, en isolation, etc. Ces normes sont imputées à la surface de vie et aux possibles dégagements. Comment aujourd'hui, est-il possible de s'échapper des normes ? La notion de qualité ne renvoie-t-elle pas au fait d'être hors norme ? »*

Ces pistes d'innovation et bien d'autres pourraient être explorées dans le cadre d'une mobilisation des professionnels du secteur (architectes, industriels, ingénieurs et promoteurs) sous l'autorité du Ministère du logement et de la politique de la ville. La libération de cette créativité tout en permettant la réduction des coûts initiaux serait à même de répondre à l'urgence de loger des familles tout en favorisant leur développement.

Ce bref exposé permet d'explicitier combien la norme assèche la création architecturale. L'habitat ancien a autorisé bien plus d'intelligence et de création que

---

<sup>18</sup> Dans *« Plus. Les grands ensembles de logements, territoire d'exception »*, rapport commandé par la Direction de l'Architecture et du patrimoine en 2005.

l'habitat contemporain ce qui peut expliquer la tendance à la dévalorisation du logement comme geste architectural au profit de grands équipements.

## 2. Délais de construction et système de marché public

Écoutons Alain Lampson : « *Les délais de la construction qui pourraient être revus ne sont pas ceux liés au chantier mais au démarrage des projets après le dépôt du permis de construire. Entre le concours et la validation du permis de construire, deux ans peuvent s'écouler. Le système administratif est lourd. C'est au responsable de la commande publique de trancher en amont. Les délais de traitement par l'administration implique de déposer les PC rapidement, les instructeurs devraient avoir une obligation de résultat, il n'est pas acceptable de recevoir des remarques après deux mois moins un jour ce qui nous empêche de répondre en temps et en heure et augmente le temps du projet : on doit renégocier avec l'architecte, demander un délai et une rencontre avec l'administration, ce qui nécessite un à trois mois supplémentaires avec le risque de nouvelles remarques.* »

Quant aux recours administratifs :

Christian Dupuy : « *La durée excessive de construction a plusieurs raisons (...) dont les voies de recours. La juridiction administrative a un peu trop de complaisance pour les recours abusifs ou excessifs, si effectivement ceux qui font des recours hors de propos avaient un risque réel d'être condamnés pour recours abusif, ils y réfléchiraient à deux fois. Cela ne veut pas dire qu'il faille supprimer les recours, mais certainement être plus sévère pour ceux qui l'utilisent abusivement. L'abus de droit doit être sanctionné.* »

Alain-Bernard Boulanger : « *On se retrouve dans une conséquence classique de la plus grande complexité de la réglementation et de la protection de tout (nappes phréatiques...). A partir du moment où le système s'est judiciarisé avec la recherche de responsabilité, les règles sont appliquées de plus en plus rigoureusement, car chacun veut s'assurer que la lecture faite de la législation est la plus rigoureuse. On va vers une société qui va se bloquer de plus en plus... Il faut déjudiciariser un certain nombre de points : un certain nombre d'éléments relèvent du civil et ne sont pas délictuels, s'il n'y a pas la volonté de faire du tort, on met en cause la responsabilité civile. Les personnes qui sont à l'initiative de procédures contre un permis, si elles perdent leur recours,*

*les frais d'instruction devraient être à leur frais ! Si on permet d'attaquer sans conséquences pour ceux qui attaquent, on favorise le système et cela ralentit les dossiers. »*

Tout cela confirme les maladies endémiques de notre société dans ce champ, mais aussi dans bien d'autres. La société française favorise le contentieux, l'administration des projets prend un temps extravagant au regard du temps consacré à la création. La judiciarisation de la société donne un pouvoir énorme à la gestion contentieuse des projets. Il est de la compétence du ministre du logement de donner aux délais administratifs la temporalité liée à l'urgence et d'engager un mouvement de déjudiciarisation de la société française. Cela signifie limiter les cas de recours, les temps du recours et surtout sanctionner les recours abusifs à la hauteur des enjeux économiques qu'ils représentent. Chaque architecte connaît un exemple de projet retardé à ces motifs. L'ensemble de la médiathèque de l'Est parisien<sup>19</sup> a connu un an et demi de retard ce qui a retardé l'embauche d'une centaine de salariés de l'hôtel adjacent et le décalage de mise sur le marché de 80 logements locatifs. Il serait intéressant de fixer le montant de la perte et de sanctionner son auteur à la hauteur de cet enjeu. La lutte dans ce domaine contre les fabricants-voyous de contentieux s'assimile à la lutte contre les patrons voyous.

Je crains, Madame le Ministre, qu'il ne faille légiférer pour rendre la société française plus accueillante au logement de l'«autre».

---

<sup>19</sup> Réalisée pour le compte de la Mairie de Paris par Nexity.

## V- Il convient de distinguer la loi, la règle, la norme

La norme, la règle et la loi constituent trois champs qu'il est nécessaire de distinguer :

- la loi qui s'impose à tous, prend dans le cas de la loi DALO (droit au logement opposable) un caractère de droit imprescriptible: tout le monde doit être logé ;

- la règle accompagne la loi : loger ne suffit pas, il faut habiter. Le droit au logement doit être accompagné aujourd'hui d'un droit à l'urbanité.

- Enfin toute une série de normes s'accumulent : certaines tout à fait légitimes et qui ne peuvent faire l'objet d'un retour en arrière (en termes de confort en particulier comme une salle d'eau dans chaque logement alors que les HBM n'en possédaient pas), d'autres relevant d'une passion terrible de la technocratie pour le découpage de règles et le contrôle. Alors les normes s'accumulent pouvant aller jusqu'à se contredire et transformer le sens commun en un dangereux laissé faire. Nous sommes dans un système de recherche de normes idéales afin de produire un logement idéal pour un habitant idéal. Ajoutons à cela des catastrophes naturelles (inondations), une angoisse planétaire (le réchauffement climatique) et l'augmentation des cours du pétrole pour que de nouvelles normes se surajoutent.

Il est temps de redonner sa force d'évidence à la loi, de se donner des règles, d'évacuer les normes ou du moins de les nettoyer. La surenchère de la norme méprise l'idée de projet, d'intelligence et de solidarité. Certains législateurs le savent bien, on tend à s'éloigner de la loi quand les décrets d'application sont pris.

### 1. Transformer une politique de la norme en politique du projet

Au regard d'une exigence de développement durable, une politique de projet viserait à proposer une alternative à la maison individuelle, à soumettre des pistes pour accompagner le développement des familles, à réfléchir à la densité, à loger des populations spécifiques et à interroger la possibilité d'un habitat temporaire. Les incidences des financements publics sur la normalisation du logement social sont



soulevées par Gérard Klein de la SACVL et Patrick Bouchain<sup>20</sup> qui s'oriente vers la maîtrise d'ouvrage pour produire du logement social hors-normes.

Une certitude cependant, l'argent doit être affecté à l'intelligence du projet.

Dès que l'on met la norme de côté et son effet paralysant pour la pensée, on peut dans toute sorte de situation urbaine et de typologies se mettre à penser d'abord au projet à condition qu'il s'inscrive dans le cadre de la loi et qu'il souscrive aux règles communes.

#### ▪ De la maison individuelle à l'habitat individuel

Les fondamentaux de l'urbanisme sont renforcés par l'exigence de développement durable et conduisent à éviter l'étalement urbain (coûteux pour la collectivité en termes d'infrastructures). Ils invitent à interroger des projets d'habitat dense, mixte et individualisé. Un logement social individuel coûte à la construction entre 10 et 15% de plus qu'un logement social collectif, ce à quoi s'ajoute le coût des voiries et des réseaux, soit une majoration d'environ 25% hors acquisition foncière. Si la notion de logement individuel n'est pas à écarter, il est nécessaire de mesurer ses conséquences en termes d'économie et d'écologie.

L'attrait pour la maison est souvent lié à l'usage d'un jardin, c'est-à-dire un espace extérieur appropriable. En ce sens, l'habitat intermédiaire comme les maisons superposées avec terrasses constituent une alternative moins mangeuse d'espace. L'habitat intermédiaire est réalisé dans un ensemble collectif mais propose des accès individualisés aux logements et de grandes surfaces extérieures. Ici, c'est l'habitat qui s'individualise dans un ensemble qui reste collectif et dans des échelles variées.

Alain-Bernard Boulanger : *« Mon idéal, c'est l'habitat en bande à l'anglaise. Offrir, en agglomération de l'habitat individuel, c'est quand même la demande des gens. Il y a la nécessité d'un extérieur pour l'appropriation du logement. Les maisons superposées avec terrasse, c'est intéressant mais réservées certainement à des zones denses. »*

---

<sup>20</sup> Voir en annexe l'ambitieux projet de Patrick Bouchain sur les friches.

- Cependant, la maison individuelle groupée permet de proposer une souplesse d'adaptation répondant à des coûts accessibles pour le logement en locatif ou en accession sociale. Des options d'agrandissement, de volume agrandissable ou encore d'auto-finition sont à étudier.

**L'option d'agrandissement sur terrain:** dans le cas de l'accession, il est possible de proposer de petites maisons de ville en continu et de faibles surfaces disposant de cour ou d'espace contigu : dès l'achat, un droit à construire sur ces espaces est attribué et permet au propriétaire de développer son logement au grès de ses ressources avec l'aide d'un architecte-conseil (CAUE).

Danielle Valabrègue : *« Il serait intéressant de penser l'agrandissement de la maison individuelle dès l'origine: dans les PC, on pourrait prévoir des solutions d'agrandissement pour chaque situation. »*

**La piste d'un « volume agrandissable »** est intéressante à explorer : un volume d'une cinquantaine de mètre carré au sol en double volume est vendu, à la charge du propriétaire d'édifier sa maison à l'intérieur (les systèmes électrique et d'évacuation sont évidemment prévus). On peut ainsi doubler la surface et livrer la possibilité d'une grande maison.

Si le fondement de cette idée est partagé, elle se limite souvent à l'aménagement de combles. Notre proposition va plus loin et serait susceptible d'être appliquée aussi aux immeubles collectifs.

Manuel Laforest : *« Pour les maisons en bande, on peut très bien concevoir un deux pièces au-dessus du garage, rattachés à la maison ou indépendant. Le volume agrandissable pourrait se trouver avec des combles aménageables ou un agrandissement sur le terrain. Il ne s'agit pas de réinventer des choses qui existent déjà mais plutôt de s'assurer qu'on pourra le faire réglementairement, c'est-à-dire l'inclure dans le PC.*

Patrick Doutreligne : *« on a expérimenté cette problématique après les inondations dans le Sud, le nouveau POS exigeait une pièce de survie obligatoire d'au moins 20 m<sup>2</sup>, mais ces maisons de plein pied étaient difficilement surélevables à l'exception du garage mais qui ne faisait que 16 m<sup>2</sup>. Il nous a fallu 13 mois pour obtenir la dérogation. Il serait donc intéressant de réfléchir dès le début à une conception qui permette de surélever une pièce supplémentaire préconçue. »*

Alain Lampson : *« La question des volumes agrandissables permettrait l'accession pour de jeunes ménages. Des T3 et T4 avec des combles aménageables serait une solution, on prévoit les linteaux de fenêtres dans la conception initiale. On pourrait imaginer un permis de construire en plus qui prévoit l'agrandissement : cela permet de garantir la cohérence architecturale et l'évolution du quartier et donc de guider l'évolution. »*

### **Auto construction / auto finition**

**L'option d'agrandissement dans l'espace :** des planchers superposés présentent l'avantage de moduler les espaces et d'en imaginer de nouveaux. Il s'agit de mélanger une construction délibérée et finie avec de l'auto construction en mettant en jeu la capacité appropriative des habitants.

Les locataires pourraient bénéficier du même type de prestations bien que cela nécessite certains changements de fonctionnement et de mentalités au sein des organismes HLM. En effet, aujourd'hui, lorsqu'un locataire transforme son logement, il sera sommé de le remettre dans l'état initial lorsqu'il le quittera alors que dans le cas proposé, l'effort d'appropriation lui serait racheté.

Manuel Laforest : *« On développe avec des associations des Projets Igloo. C'est une démarche d'insertion avec un accompagnement social et une formation. Le principe c'est qu'un architecte fait la conception d'ensemble et les personnes participent aux travaux et à l'aménagement des logements. Ils participent à la conception de leur logement. »*

Patrick Doutreligne : *« Il y eu ce type d'expérience, le promoteur livrait brut et les habitants posaient le carrelage par exemple. Les gens étaient déjà placés en situation d'endettement maximum et au final les logements ne sont pas finis, car ils n'en ont plus les moyens du coup la dégradation est plus rapide Ce genre de proposition ne fonctionne qu'avec un système*

*d'accompagnement. La Fondation Abbé Pierre a monté un programme de ce type à la Réunion, une auto finition encadrée (...) Si on' y arrive dans les DOM, on peut le faire en métropole à la condition de former des jeunes du bâtiment et de travailler avec des associations et des promoteurs. »*

Dans la Cité Manifeste de Mulhouse, certains ensembles ont été livrés en « prêt-à-finir » (Mathieu Poitevin – Art'M Architecture) d'autres avec des espaces supplémentaires à investir (Jean Nouvel et Lacaton & Vassal).

### **Des échoppes bordelaises aux normes environnementales : l'immeuble épais :**

Aujourd'hui, la structure la plus courante des bâtiments de logements est le refend transversal dont la portée est de 6 mètres. L'épaisseur est d'environ 12 mètres. Ce ne sont pas des règles normatives, mais l'application de solutions courantes qui induisent des répartitions à l'intérieur des logements précises : la salle de bains se retrouve souvent au centre du logement sans éclairage ni ventilation naturelle. Le choix de l'épaisseur du bâtiment est lié à une économie générale du projet : un bâtiment épais est moins coûteux à construire, il est plus dense donc mieux isolé. La réduction de son linéaire de façade entraîne un moindre éclairage des logements ce qui nécessite de trouver des solutions dans la distribution des logements.

Supposons que l'on bâtit sur une épaisseur de dix huit mètres, cela permet de dégager des latitudes pour occuper l'espace central tout en créant de grandes surfaces pour un minimum de façades à l'image des échoppes bordelaises<sup>21</sup>. Cela implique d'innover en matière d'éclairage et d'utiliser des seconds jours. On peut aussi imaginer que le prix locatif de cet espace moins éclairé est diminué par rapport à l'espace de plein jour.

Jean-Yves Mano : *« Aux Pays-Bas, le mode de production des logements est différent, banche béton, tous les bâtiments ont la même trame, un bâtiment épais coûte moins cher qu'un fin, les*

---

<sup>21</sup> Construites entre le Second Empire et les années 30, les échoppes bordelaises sont des maisons de plein pied qui se développent en profondeur. On distingue : les échoppes simples à façade de 5 à 6 mètres pourvues d'un couloir latéral desservant une chambre côté rue, une pièce aveugle et une salle commune côté cour ; les échoppes doubles à façade de 8 à 10 mètres ont un couloir central qui dessert les différentes pièces de part et d'autre.

*façades sont préfabriquées (les matériaux sont amortis) et les murs sont en béton. Les logements sont aussi plus grands (T3 de 70 à 80 m<sup>2</sup>). En France, on a l'habitude de beaucoup de lumières, alors peut-être pourrait-on pondérer le loyer pour les pièces moins éclairées. »*

#### ▪ **Débat sur les tours**

Le rejet des tours et des barres n'est pas tant lié à leurs formes qu'à leur déficit d'inscription urbaine. C'est l'espace mal identifié de pied d'immeuble et la forme urbaine dans lesquels s'inscrivent ces bâtiments qui posent problème. C'est pourquoi, il n'y a rien de comparable entre une tour de Manhattan qui tient un alignement sur rue et une tour de grand ensemble posé là sans aucune vertu d'agencement urbain. La tour c'est la possibilité de la vue et d'une certaine manière d'habiter le ciel.

Christian Dupuy : *« Les tours des années 60-70, je n'en veux plus, ça ne veut pas dire que la tour en elle-même est à bannir. On peut faire des tours splendides en termes de qualité architecturale, on voit ça partout à part à Paris. Pour le logement social, il y a une espèce de malédiction dans l'association tours –logements sociaux, ce qui incite à réfléchir à la création de tours de logements sociaux mixtes avec de l'accession et du locatif intermédiaire. A l'image de la tour Torso à Malmö en Suède qui comprend des bureaux et différents types de logement<sup>22</sup>. »*

Jean-Yves Mano : *« Jusqu'à 15 étages, je suis d'accord pour faire des tours de logements. Au-dessus non. Des tours de 18 étages, on en démolit beaucoup. Ce n'est pas tant le problème du bâti que de la situation sociale des gens. C'est un type d'habitat qui peut fonctionner pour les couches moyennes – moyennes supérieures, mais pas pour les populations les plus fragilisées.*

*Je ne suis pas contre la tour mixte, même s'il me semble que ce n'est pas la culture en France, mais c'est certainement à expérimenter. »*

---

<sup>22</sup> Santiago Calatrava, architecte, 2005.

## 2. Pour loger des populations spécifiques en transit dans la vie

L'hôtellerie « intelligente » est une piste à explorer en matière de logement semi collectif. Ici, il s'agit d'explorer des formes d'habitat plus communautaire dans lesquelles on mutualise certains espaces (des espaces de loisirs pour les enfants notamment, de rencontre ou les cuisines pour les foyers de jeunes travailleurs et étudiants) qui peuvent fonctionner avec des animateurs compétents si nécessaires.

Patrick Doutreligne : *« on développe un concept de pensions de famille : c'est un travail sur l'individualisation. Ce sont des studios ou des studettes avec une cuisine et des lieux collectifs. Ça offre la possibilité d'être ensemble ou seul. Ce sont des lieux dans lesquels on s'installe, on sort de l'urgence, on reste le temps dont on a besoin. On s'aperçoit qu'au bout d'un an, cette stabilisation a permis de chercher la solution et c'est eux qui viennent dire qu'ils sont prêts à partir. Mais il s'agit d'une solution pour des gens seuls, je ne crois pas à système semi collectif pour des familles, alors que pour les SDF le collectif peut être un objectif. »*

### La question du financement des espaces collectifs

Jean-Yves Mano : *« Aujourd'hui, en France on n'arrive pas à financer les résidences étudiantes ou les foyers de jeunes travailleurs qui proposent des studettes avec des espaces collectifs car ces espaces ne rentrent pas dans les financements sociaux prévus. Alors qu'il y a un vrai besoin de lieux partagés, un besoin de convivialité surtout qu'à Paris, les gens viennent souvent d'ailleurs et n'ont pas de famille à proximité. »*

**Certains types d'habitats en dehors de l'habitat social peuvent nous aider à imaginer des solutions alternatives à la standardisation à bas coût.**

A l'habitat de loisirs par exemple (appartement de station de ski ou bungalow de plage), nous pouvons emprunter une intelligence dans la gestion de plus petits espaces. Cette intelligence s'inspire déjà de la gestion de l'espace très réduit des cabines de bateau. Ainsi, il s'agit de suggérer que, parfois, de plus petits appartements peuvent être plus valorisants s'ils sont bien pensés que de plus grands très normés.

Bien sûr, cette pratique peut représenter un certain danger en termes de confort et il ne s'agit pas de remettre en cause les usages et modes de vie contemporains, mais plutôt d'admettre que si l'espace commun du logement est suffisant, certaines surfaces (les chambres ou les entrées par exemples) peuvent être dénormées. Il est possible de décroisonner le séjour et la cuisine, ce qui se fait beaucoup dans la construction privée, pour les traiter comme un espace commun. On peut également s'affranchir d'une entrée cloisonnée ou de paliers trop importants dans le cas de duplex. Dans ce dernier exemple, il est également possible d'utiliser la double hauteur avec vide sur séjour et de profiter de cet espace pour une chambre ou un bureau éclairé en deuxième jour.

Nos voisins d'Europe du Nord ont une grande avance sur nous en ce qui concerne la fabrication de logements d'urgence sympathiques et chaleureux.

### **L'habitat temporaire**

Danielle Valabrègue : *« Il faudrait penser à l'architecture éphémère : les mobil home, les préfabriqués, les containers ; on en a peur à cause de l'après-guerre, mais il y a une population mobile qui a besoin de ça et l'intérêt c'est que ça marque moins l'espace urbain puisque ce n'est pas fait pour durer. Ils pourraient être posés le long des rues, loués pour un mois, deux mois, trois mois... Il faut les penser dans la ville, peut-être sur des espaces de friche, on sait que pendant x temps, l'espace est libre. Il faut regarder l'exemple des containers en Hollande, on ne fera pas les mêmes densités, mais un ou deux niveaux, les étudiants adorent ça, c'est 16 m<sup>2</sup> à eux...Ca correspond à certaines populations, ce n'est pas pour les personnes âgées évidemment... »*

Jean-Yves Mano : *« Les containers peuvent être des éléments très beaux et ça fonctionne pour les étudiants. »*

Ces pistes de projet sont à étudier sans a priori tant elles peuvent se révéler « belles » et accueillantes.

### 3. Le financement public du logement social induit une normalisation des logements

Deux types de normes s'appliquent à la création architecturale : celles totalement obligatoires telles que l'accessibilité et celles liées à des certifications, des labels qui permettent de recueillir des points permettant d'obtenir certains financements publics. Au final, on fabrique des projets selon une logique de guichet.

Les effets produits par les normes se jouent entre autre sur l'organisation du logement, ce que relève M. Eleb et A.M Châtelet<sup>23</sup> « *pour répondre aux contraintes induites par les normes, des solutions se sont fait jour, par la suite souvent reprises (...). Elles tendent à constituer des modèles invariablement réutilisés d'une opération à l'autre. Ainsi se produit une rupture entre habitat et modes de vie, le premier demeurant paralysé dans sa gangue réglementaire tandis que les seconds évoluent. Ces modèles ne font pas partie de l'appareil législatif, ils ne sont que dictés par lui* ».

Agnès Vince, sous directrice des métiers de l'aménagement au Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, « *on peut craindre de voir se développer des plans d'organisation intérieur de logements, qui résultent de l'articulation des différentes normes, alors que l'organisation spatiale d'un logement, ce sont d'abord des questions d'architecture et d'usage, avant d'être des sujets d'économie d'énergie et d'accessibilité.*»

La solution de Gérard Klein est implacable et extrêmement civique :

« *Nous, on ne demande aucun financement, aucune subvention, sans un sou d'argent public : on gagne beaucoup de temps au moment du montage, on n'a pas besoin d'attendre des réponses de programmation et pour les appels d'offre on est en marché privé. C'est au moment de la livraison qu'on décide d'un conventionnement social. Si vous vous inscrivez dans un programme de financement, l'Etat vous demande de réserver 20% de logements... quand un logement se libère, vous prévenez le préfet qui a deux mois pour vous répondre, pendant ce temps là vous ne*

---

<sup>23</sup> Voir à ce sujet l'ouvrage de M. Eleb et A.M Châtelet, *Urbanité, sociabilité et intimité des logements d'aujourd'hui*, Les éditions de l'Épure, Paris, 1997.



*percevez pas de loyer... donc ces subventions ont un coût, qui annule le bénéfice de la subvention en qualité et économiquement.*

*On est dans un labyrinthe du rat dont tous les gens qui sont en situation de valider posent des barrières et finalement le produit est un compromis entre tous ces obstacles. Nous on fait et on propose un conventionnement et on propose à l'Etat. On confond logement social et logement aidé par l'Etat, il n'est écrit nulle part que pour être social il faut l'argent de l'Etat. Chez nous la partie non profitable bénéficie de la partie profitable, en évitant toutes les logiques de guichet, on raccourcit la chaîne de production. On a un slogan : « Les subventions, non merci c'est trop cher », on est une entreprise citoyenne et on paye l'impôt sur les sociétés. (...) Les offices sont peut-être coincés par la législation, mais les OPAC sont des établissements publics industriel et commercial (EPIC), ils font de l'accession, alors qu'est ce qui les empêche de faire comme nous ? Alors bien sûr cela a des impacts sur la gestion, pour l'intermédiaire, il faut aller chercher les locataires comme sur le marché privé et ne pas suivre une logique de guichet.*

*Il n'y a pas qu'un système de production et la production du logement social en France est quand même sclérosé dans une sédimentation d'un mode de raisonnement qui perdure depuis l'après guerre. »*

Tandis que la solution de Patrick Bouchain<sup>24</sup> d'intervention sur les friches a l'énergie que donne la fréquentation par un artiste des empêcheurs de rêver et de faire.

#### **4. Le politique doit se saisir du débat sur les normes**

Il s'agit de trier, de mettre en cohérence le corpus de normes qui s'appliquent à la construction afin d'en produire une synthèse de règles communes favorisant les bonnes pratiques.

Patrick Doutreligne : « *Le débat des normes, on a surajouté, mais ou on pense qu'elles ne sont pas indispensables et on les aménage, ou on les supprime, mais il ne faudrait pas les supprimer pour les pauvres et pas pour les autres. »*

---

<sup>24</sup> Voir texte en annexe

Jean-Pierre Courtiau : *« on a peur de tout, alors on entoure les piscines d'une grille par exemple. La succession de textes ne risque-t-elle pas d'être anti productive, ne nuit-elle pas à la qualité de l'architecture et de l'environnement au nom d'un principe de précaution excessif ? »*

Alain Dinin : *« Prises séparément chaque réglementation a son sens, mais il n'existe pas de synthèse et donc pas de vision d'ensemble de la réglementation. »*

### **Certains proposent :**

Alain-Bernard Boulanger : *« Il serait utile de chercher plutôt du côté de la complexité de la législation, quand des services ne font pas la même lecture d'un texte c'est que le texte est mauvais et cela a des conséquences dans les délais de traitement des dossiers : l'Etat devrait être contraint de modifier son texte s'il est sujet à plusieurs interprétations ».*

Danielle Valabregue : *« Il faudrait lisser les normes, peut-être tous les cinq ans : il y a une accumulation de normes, il serait utile de reglobaliser, de trier après des ajouts de x années. On ne peut pas appliquer les mêmes règles pendant 30 ans. »*

Agnès Vince : *« On arrive à une telle accumulation de normes qu'il est temps de vérifier que ce qui se prépare permettent de placer la qualité architecturale au centre des projets de construction. Il y a une pression croissante de la société que relaye toujours plus les élus, qui se montrent préoccupés de la sécurisation de la responsabilité vis à vis de toute construction. On demande à l'Etat d'établir des lois sur des sujets invraisemblables pour se protéger, voir se déresponsabiliser. Ne serait-il pas plus juste de mesurer les risques selon le contexte, à l'image de ce qui est expérimenté pour la réhabilitation de la Bibliothèque nationale : si on veut la mettre aux normes, on la détruit, donc une démarche de type "exigencielle " a été menée pour analyser les prises de risque et chercher la solution technique la plus adaptée au contexte de ce patrimoine bâti. »*

Il ne s'agit pas d'un problème technique susceptible d'être laissé aux spécialistes : le législateur doit s'emparer de cette question. On rêverait d'une commission du

Parlement qui prenne le temps de visiter notre pays, au contraire de ces réunions où l'on vous reçoit comme un dissident soviétique pour très vite passer à autre chose.

La question urbaine est une grande question de société, la lutte contre l'apartheid urbain est un enjeu de survie pour la République.

Ajoutons, même si ce n'est pas le propos de ce rapport, que l'Etat pourrait donner des incitations claires :

- donner du foncier, il faut se battre contre l'opacité régnant dans les différents ministères et en finir avec des politiques spéculatives sur du bien public.

- élargir la mesure du taux de TVA sur les terrains proches des quartiers ANRU à un périmètre plus pertinent qu'une règle de 500 mètres et aussi de façon diffuse à tout ce qui est une réponse spécifique à la loi DALO.

## VI- Placer la qualité architecturale au cœur du débat public

Si le boum créatif mondial en matière de création architecturale est indéniable, il s'est construit au détriment du grand acquis des années 80, que l'on a communément appelé « le retour à la ville », et dont l'archétype est l'ensemble de logements dits des Hauts de Formes de Christian de Portzamparc. Aujourd'hui le paradigme dominant dans le milieu de l'architecture mondiale valorise l'architecture de l'extraordinaire et les talents se mobilisent sur des tours en Chine, des opéras ou des grands équipements de renommée mondiale. Or les briques de la ville sont constituées de logements et d'activités aussi fécondables que de grands événements. **La France a connu une grande inventivité autour de l'architecture du quotidien et a su développer une poétique de l'habitat.** Très souvent, les plus grands architectes se sont faits connaître dans l'idée d'habiter et ont su fabriquer des lieux de qualité.

La dernière période a cependant démontré que, dans l'esprit du public, l'architecture est redevenue un art noble, malheureusement bien trop souvent confondue avec la noblesse des programmes.

C'est pourquoi, les efforts en matière de création architecturale dédiés au logement nécessitent **les efforts conjugués du Ministère du logement et de la politique de la ville, du secrétariat à la politique de la ville, de la culture et de l'éducation** afin de valoriser cette architecture dite de l'ordinaire, une architecture vernaculaire. Il est donc nécessaire de développer l'initiative publique afin de mettre en valeur ce travail là.

Cela suppose notamment d'en finir avec le fantasme de la maison individuelle pour tous, mangeuse d'espace et coûteuse en infrastructures, afin de promouvoir des projets d'habitat innovants qui donnent des raisons d'espérer régler la question de la pénurie et du mal logement dans notre pays. C'est pourquoi, il faut ouvrir les français à la culture architecturale et les succès des émissions télévisées et de la presse magazine traitant de l'architecture, de la décoration et de l'art de vivre sont des preuves de l'intérêt grandissant de nos concitoyens. **Cela doit se préparer dès l'école primaire,** après les

classes de nature, nous pourrions envisager la création de classes de ville afin d'aiguiser le sens critique des élèves.

Jean-Pierre Courtiau : *« Il n'y a pas suffisamment d'apprivoisement par les enfants de la ville et de l'architecture, pourtant de nombreuses associations font ça « Atelier ville » par exemple dans le 13<sup>ème</sup> à Paris. Mais il faudrait aussi former les habitants à la compréhension de l'environnement urbain. »*

Il est nécessaire de faire émerger la question de l'habiter et la question de la ville parce **qu'il s'agit bien d'une question civilisationnelle.**

Pour Marc Everbecq : *« la question de la qualité du logement social est essentiellement une question de société parce que c'est là que se concentre les inégalités : le chômage et les discriminations de tous ordres ».*

La question du logement surgit toujours dans l'actualité à l'occasion d'une pression médiatique singulière (les actions des Don Quichotte ou du Droit au Logement, le congrès du Mouvement HLM), elle n'est ni gérée dans la durée, ni véritablement au jour le jour.

Il est extrêmement important que les lois de dérégulation vers l'inventivité et la dynamisation du secteur soient votées solennellement en orchestrant l'obligation de suivi.

Il s'agit de parvenir à mobiliser de façon permanente les acteurs qui tous concourent à la fabrication de la ville et du logement.

Il n'est pas question ici de proposer la création d'une énième institution mais plutôt de s'appuyer sur les réseaux existants afin de mobiliser l'ensemble des acteurs. En effet, l'amélioration de la qualité architecturale du logement social en France est une question qui doit se poser collectivement par une implication de l'ensemble des acteurs du secteur. Elle interroge les processus de production, la culture des acteurs et leurs formations. De plus, si de nombreuses expériences de logements innovants ont pu être menées, elles ne sont que très rarement diffusées, banalisées ou reproduites.

En premier lieu, il s'agit de réunir des professionnels autour du Ministre du logement sous la forme d'une mobilisation de personnes qui ont réussi dans leurs institutions respectives à frayer un chemin vers la qualité. Organe de conseil auprès du Ministre, il défend une politique d'intelligence du projet plutôt que de l'application stricte de la norme. Il est composé de personnalités issues de toutes les composantes du secteur de l'habitat social afin de favoriser un travail en réseaux :

- le mouvement HLM,
- la maîtrise d'ouvrage privée,
- des élus locaux,
- un représentant du PUCA qui relai les travaux des chercheurs sur le sujet,
- un aménageur,
- Un représentant des architectes conseil des DDE,
- un représentant de la critique architecturale.
- des architectes

▪ **Réunion d'un forum annuel de type « entretiens de Bichat »**

Cette réunion de personnalités accompagne le ministère dans l'organisation annuelle d'une rencontre de type « entretiens de Bichat »<sup>25</sup>. Cette rencontre serait l'occasion d'irriguer le secteur de la construction de logement social de retour d'expériences.

Il s'agit de proposer un lieu d'échanges et de débats dans lequel on est en mesure de capitaliser sur les expériences intéressantes afin d'en tirer des enseignements pour sa propre pratique. C'est donc un lieu d'analyses et de partage d'expériences réussies. La rencontre entre acteurs, la reconnaissance des savoirs de chacun, la mutualisation des expériences dans une atmosphère non institutionnelle à l'image du salon des artistes indépendants, est une source de qualification indéniable de

---

<sup>25</sup> Les Entretiens de Bichat sont une session annuelle de formation médicale continue, avec un programme de plus de 200 sujets traités simultanément en quatre amphithéâtres, par des enseignants de l'Université. Les interventions sont courtes et suivies d'un débat, d'où le nom d'entretiens. Les médecins participants choisissent dans ce programme les sujets auxquels ils veulent se former.

l'ensemble des acteurs qui interviennent dans le processus de conception architecturale.

On peut imaginer que la première session serait consacrée au partage d'expérience des dix dernières années en matière de logement social innovant.

L'intérêt d'un tel rassemblement de personnes qui se côtoient, travaillent ensemble à l'occasion est de pouvoir comprendre le processus complet de construction de logement : de la programmation, la conception, le montage d'opération, la réalisation ainsi qu'un retour sur les expériences habitées.

Jean-Michel Léger dans *Derniers domiciles connus*<sup>26</sup> remarque que depuis des années le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) soutient des expérimentations dont on peut interroger l'impact sur la pratique architecturale. On peut constater que ce système de retours d'expériences par des enquêtes auprès des habitants n'a pas infléchi la production du logement tandis que les architectes continuent à déplorer de devoir à chaque projet « repartir de zéro » en ignorant l'expérience pratique de leurs prédécesseurs et l'expérience critique des évaluateurs. On est toujours à la recherche de l'innovation comme si aucune des expérimentations menées n'étaient reproductibles, ce qui constitue une perte de temps et d'argent considérable.

Suite à l'analyse des évaluateurs, le retour vers les architectes et les maîtres d'ouvrage semble manquer d'où la nécessité de renforcer le partage et la diffusion des pratiques architecturales afin de faire émerger une culture partagée des projets à l'image de l'atelier projet urbain animé par Ariella Masbounji.

*Agnès Vince : « L'idée d'entretiens de Bichat est une très bonne solution, il faut régulièrement lancer des grands débats de société : cela permet de problématiser un sujet de société, de situer le niveau du questionnement au niveau le plus haut et ainsi interpeller les professionnels et acteurs publics et privés, de telle sorte que l'on tire tout le monde vers une résolution par le haut, et que chacun se sente responsable. »*

---

<sup>26</sup> Aux éditions Créaphis, Paris, 1990.

Danielle Valabrègue : *« il s'agit pour la diffusion et la valorisation des réalisations et démarches exemplaires, de coordonner, d'articuler des choses qui se font partiellement à différents endroits. Dans les CAUE, dans des institutions comme Arc en Rêve...La DAPA organisait les « Rendez-vous de l'architecture ». Ce serait bien de garder un rendez-vous annuel de rencontre entre les professionnels pour réfléchir ; C'est indispensable pour diffuser les bonnes pratiques, et c'est le travail du secteur public. »*

Aujourd'hui, la critique architecturale autorisée ne se fait que dans les revues spécialisées et dans quelques lieux dynamiques :

Danielle Valabrègue : *« Parallèlement un observatoire des réalisations pourrait se monter pour expliciter les qualités des opérations architecturales et urbaines et capitaliser les analyses avec un retour sur l'avis des habitants. Si en France, les revues professionnelles font leur sélection, l'analyse reste trop légère voire superficielle. Cela pourrait se faire en lien avec des « Palmarès de l'habitat », comme ceux qui ont existé autrefois ; et en liaison avec des Ecoles d'architectures. »*

On pourrait également exiger de chaque bailleur social qu'il consacre un pourcentage (à définir) de son budget annuel à l'élaboration de « nouveaux chantiers du droit à l'urbanité », un processus d'innovation pourrait s'enclencher qui participerait de l'élaboration d'un ensemble de bonnes pratiques.

- **Au niveau local, le Ministre s'appuie sur la mobilisation des architectes conseil**  
Une politique de projet doit s'appuyer sur des personnes nommées qui signent en leur nom et qui ne se réfugient derrière un texte et qui décident en conscience de juger de la qualité du projet quelles que soient ses singularités créatives. Ces architectes conseil de la DDE examinent les permis de construire des projets dénormés en appui aux municipalités. Il s'agit de leur confier une mission d'expertise sur une base moins réglementée qui s'appuie sur les six critères de la qualité énoncés plus haut : insertion urbaine, innovation et tendresse architecturale, pérennité du bâti, adaptation aux modes de vie, confort et surface



A l'image de leur mission dans le cadre des projets de rénovation urbaine où ils « *apportent leur expérience, leur culture, leur compétence et leur conseil dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques nationales, pour une exigence accrue de qualité*<sup>27</sup>. »

Yves Laffoucrière : « *Sur les sites en renouvellement urbain, l'Etat devrait imposer la présence d'un architecte conseil qui regarde tout et dans la durée, sur les 10 ans de vie du projet, il serait le référent de la qualité architectural et urbaine. Il y a tellement d'argent public engagé, l'Etat devrait donner des signes forts en la matière.* »

Ce type de conseil existe depuis longtemps aux Pays-Bas et en Suisse sous la forme de commission. Les Pays-Bas se distinguent par une prise de conscience précoce des difficultés liées à l'habitat en nombre. Dès 1901, la loi Woningwet pose les fondements d'une intervention massive de l'Etat dans les processus de production de logements, elle ouvre le champ à l'expérimentation pour les architectes et urbanistes. Elle instaure également des « commissions de la beauté » qui vise à contrôler la qualité des constructions.

En Suisse, des modes opérationnels sont faits pour engendrer la qualité dont une commission « d'image de la ville » (*Stadt Bild*). La qualité est comprise ici dans son acception la plus large : de l'intégration urbaine et de son impact sur l'environnement immédiat au geste architectural critiqué jusqu'au détail. Ces commissions sont cantonales ou communales et ont pour objectif de veiller à conserver à la ville son aspect général, à respecter son caractère et son authenticité dans une modernité affirmée. Pour atteindre ce but exigé par la loi, le gouvernement désigne les dix membres qui composent la commission, tous architectes ou experts dont l'architecte cantonal et un architecte étranger invité. La commission est placée sous la présidence du ministre en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, seule personnalité politique du groupe. Les projets lui sont présentés avant le dépôt du permis de construire : elle donne son accord ou un avis nécessitant un retour sur le

---

<sup>27</sup> Extrait de la circulaire n°2007-30 du 2 mai 2007 conjointe du Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et du Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à destination des préfets de région et de département.

projet. Une discussion s'engage alors et la commission se transforme en instance de conseil. Cette commission se prononce sur l'esthétique bien au-delà de simples considérations réglementaires. Ainsi un cadre institutionnel est donné pour que le débat ne reste pas cantonné dans les écoles d'architecture mais qu'il se traduise dans la réalisation de projets.

Nous proposons de parier, au sens pascalien du terme, sur les architectes-conseil de chaque département. Chacun sait qu'ils travaillent en accord avec la direction de l'équipement dont ils dépendent, ils ne sont donc pas seuls. C'est pourquoi il nous semble pertinent de s'appuyer sur des personnes déjà prises dans une structure plutôt que sur des commissions comme celles des Pays-Bas ou de la Suisse. Ajoutons que philosophiquement, dans notre pays, il est nécessaire de réinventer la responsabilité personnelle contre la dilution dans les comités, commissions et agglomérats d'experts.

L'essence de ce rapport s'appuie sur l'idée que seule la mobilisation, l'engagement au service de la solidarité visible et habitable, d'individus responsables, capables d'interprétation, de jugements, d'initiatives, peut permettre de débloquer une société corsetée de juridique, frileuse d'innovation, dans laquelle l'idée de l'intérêt général est sous traitée au normatif.

En résumé, la qualité n'est pas réductible à un corpus de normes, mais doit être jugée sur pièces par l'examen des projets un par un : une logique de projet doit remplacer une logique de normes.

La nécessaire dynamisation du secteur de la création architecturale et de la construction passe par une mobilisation de l'ensemble des acteurs en sus des grandes mesures et conventions. Il faut s'appuyer sur les bonnes volontés qu'elles soient publiques ou privées.

Les objectifs d'efficacité et de rapidité peuvent se solutionner dans la réduction des délais administratifs et dans la déjudiciarisation des contentieux, cela signifie alors conforter la décision face à la procédure tatillonne.

L'expérience de la non application de la loi SRU à l'ensemble des communes concernée, invite à appréhender la question de la quantité sous l'angle de la contrainte : les préfets devraient pouvoir l'exercer dès qu'il s'agit de solidarité.

Au final, l'amélioration de la qualité des logements sociaux doit s'appuyer sur la mobilisation des intelligences et des talents et sur une loi permettant de dénormer, accélérer, déjudiciariser afin de placer la solidarité au cœur de la question du logement et de la ville.

Si notre pays se donne les moyens d'exercer dans l'habitat l'impératif de solidarité, se mobilise pour cela, notre pays s'embellira dans tous ses quartiers : la beauté, l'urbanité de la ville, se verra, se sentira. Si « changer de peuple » s'est avéré impossible, comme l'a si bien dit Bertold Brecht, le grandir par la dignité de beaux quartiers et de belles villes est possible.

Madame le Ministre, mobilisez-nous !

## **Patrick Bouchain : un architecte devient maître d'ouvrage**

*« Je n'avais jamais fait de logement de ma vie. Je peux me lancer après cette expérience d'avoir dénormé des équipements culturels, pour des gens qui se sont posés la question, il y a déjà 35 ans, sur le fait que les équipements ne correspondaient plus aux besoins des auteurs de théâtre, de musique ou d'arts plastiques. J'ai accompagné des auteurs qui voulaient avoir des lieux autres que les lieux institutionnels dans lesquels on leur demandait de se représenter : des lieux de travail, dans lesquels ils pouvaient concevoir et produire et accessoirement se représenter. J'ai été un des premiers à travailler sur des friches industrielles que ces auteurs occupaient pour des besoins économiques. Ce sont des lieux où l'argent n'existait pas et les projets se fondaient sur la seule volonté et la liberté de faire. Alors sans m'en rendre compte j'ai dénormé. Je ne voulais pas rentrer dans une machine de modélisation de ce que j'avais déjà fait. Le projet de Calais Le Channel a réuni toutes nos expérimentations et c'est là que certaines personnes m'ont dit « pourquoi ne pas faire du logement comme tu fais des équipements culturels ? ».*

## **La qualité de la commande : construire pour et avec les usagers**

*Ce qui fait la différence de nos chantiers, c'est la commande, une commande différente car celui qui nous commande est celui qui s'en sert, c'est le B. A. BA de la qualité de la commande. On ne peut pas faire quelque chose pour quelqu'un qu'on ne connaît pas. La commande est issue d'un homme de culture, peut-être que dans le logement social, il y a une absence de culture, la technicité et la fonctionnalité produisent une esthétique fonctionnelle mais ne produisent pas la richesse et la diversité culturelle présente dans notre pays. Et donc cet appauvrissement culturel du logement social est certainement dû à la mauvaise qualité de la commande.*

*Je veux faire des expérimentations de logements sociaux où la commande vient d'une collectivité ou d'une société habilitée à produire du logement, à la condition de*

*s'appuyer sur un lieu culturel. Un lieu où l'on réfléchit sur le milieu et le cadre de ce logement. »*

### **L'auto construction aujourd'hui**

*Il s'agit de « réinventer l'ordinaire et le quotidien que l'on ne voit pas dans la construction du logement social, et de le faire d'une manière théorique en assumant directement la pratique. C'est une manière de revenir à la période révolue de l'après guerre de l'auto construction. La première activité de l'homme, c'est de construire sa maison, peut-être qu'il ne le faisait plus parce qu'on ne lui donnait plus le temps de la faire, il avait vendu sa force de travail et était donc obligé de déléguer à d'autres cette tâche de construire sa maison.*

*Quand on regarde le logement social, celui qui ne peut pas accéder c'est le chômeur : les normes d'attribution ne correspondent pas à la situation sociale dans laquelle il est. Le temps du chômage pourrait être retourné pour construire son environnement. Il ne s'agit pas de construction d'urgence, mais du temps de la réinsertion urbaine, il n'est pas question non plus de précarité, on est dans la norme, mais on dénorme. Je ne m'inscris pas non plus dans les mouvements des années 70, en marge de la société, je me mets dans la société, dans le politique.*

### **Les conditions du projet**

*La première règle c'est que la ville accepte de donner un terrain : c'est un retour au bail emphytéotique, elle ne vend pas son terrain, elle se met en marge de la spéculation immobilière, elle travaille sur le long terme, elle ne perd pas la propriété mais donne le terrain pour la réalisation d'un projet de logements sociaux. La collectivité manifeste sa volonté politique par l'apport du terrain.*

*La seconde, c'est qu'on dénorme l'attribution des logements. Il y a tellement d'attentes pour l'attribution des logements sociaux, que la question d'aimer son logement, au sens de le respecter, n'existe pas, parce qu'on n'a pas de choix.*

*Pendant le chantier, on peut habiter le provisoire puisqu'on sait qu'on va vers un projet construit.*

*On travaille avec des entreprises solidaires, parce qu'il n'y a aucune raison que le logement social enrichisse les entreprises du BTP. Ces entreprises d'insertion n'ont pas forcément vocation à permettre de retrouver du travail, mais elles permettent de produire un travail qui est un morceau de la ville et peut-être le sien.*

*Le problème de la gestion du logement social est central, c'est pourquoi il s'agit plutôt de produire des unités de gestion dont l'objet serait de faire de l'accompagnement social. Des exemples de gestion sociale de cet ordre existent aux Etats-Unis, où l'on fait davantage d'aides à la personne que d'aides à la pierre.*

*Je ne suis pas pour que chacun accède à son logement, mais plutôt pour que chacun profite du résultat que produit le paiement de son loyer. Même quand on est très pauvre, on rembourse la collectivité par le paiement de son loyer. On pourrait considérer que toute personne qui a payé un mois de loyer a constitué une épargne, même très modeste. Cela revient à considérer qu'occuper le logement social est une tâche de protection de l'architecture et non de destruction de l'architecture. Par exemple, si on met du papier peint, au lieu de dire « tu dois restituer le logement tel qu'il était », on va au contraire valoriser l'effort d'appropriation, le papier peint (amorti). C'est-à-dire que l'entretien et la personnalisation devraient être bonifiés. Le temps de gestion du patrimoine deviendrait une gestion sociale et d'harmonie sociale. Les régies de quartier au lieu de faire de l'entretien autoritaire, deviennent des brigades de l'habitat et non de contrôles.*

*Conception, construction, gestion, attribution : ces quatre éléments là ensemble produisent de la beauté, alors on ne sait pas à l'avance laquelle, mais en tout cas une harmonie donc une certaine beauté.*

## Montage du projet

*Dans l'idéal, on crée une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif). Un collectif se constitue autour d'un objet à produire, que ce soit des logements anciens ou neufs. Les gens concernés pour parti par cet objet, la ville, le département et la région, participent au capital de la SCIC. Les banques auprès desquelles on empruntera feront partie de la SCIC aussi. Plus les futurs usagers, ils deviennent propriétaires de parts qui donnent accès à une jouissance de m<sup>2</sup>. La part de société n'est pas qu'abstraite puisqu'elle correspond à ce logement que l'on va construire. Je veux convertir le travail en argent, celui qui a l'argent le met dans le capital, celui qui n'en a pas, donne son temps, et par convention il a une valeur argent. L'allocation logement pourrait aussi être reversée de manière antérieure pour la construction de son logement.*

*Prenons le handicap, il y a de l'argent, mais c'est très mal fait, on pourrait très bien travailler pour un handicapé, en prenant en charge la conception de son logement, en préparant sa venue dans un logement adapté précisément à son handicap.*

*Cela ne peut marcher que si, à côté, il existe un lieu de vie : un restaurant, un café et un petit lieu d'hébergement, entretenu par une structure culturelle qui produit des événements et accompagne la population en donnant à voir la réalisation : le chantier est ouvert au public, on accueille et on fait visiter. Le 1%, confié d'habitude à un artiste pour faire une tapisserie dans un hall ou une sculpture dans le jardin, on le prend pour de l'animation, la structuration du projet, de la formation. Maintenant sur les chantiers je prends 3% : 1% culturel, 1% solidaire ou social et 1% scientifique, considérant que tous mes chantiers posent des questions de fond sur le plan écologique et autres. 3% sur 10 millions pour 60 logements, c'est l'argent qui permet de faire fonctionner une petite structure qui s'appuie sur une structure culturelle : à Nantes le Lieu Unique, à Calais Le Channel, à Marseille la friche de La Belle de Mai. »*