OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Les évolutions dans la conception et la fabrication de logements en Île-de-France

Enquête auprès d'acteurs de la construction du logement en Île-de-France, architectes, bailleurs, promoteurs de novembre 2016 à janvier 2017.































L'année 2016 a été marquée par une forte croissance du marché de la construction du logement en Île-de-France. Ce phénomène, amorcé en 2015 est dû aux évolutions réglementaires et législatives encadrant la construction. Il résulte également de nouveaux dispositifs fiscaux favorisant l'acquisition et l'investissement. Le marché du neuf, tant dans la promotion privée que dans le logement social, se porte bien quantitativement. Pour autant, la relance s'accompagne-t-elle d'une évolution de la « façon de faire » du logement ? Le logement, dans sa conception et sa fabrication, a-t-il évolué ? Et surtout, quelles sont les conditions de sa fabrication ?

Face à ces questions, les CAUE d'Île de France, missionnés par la DRAC Île-de-France, ont lancé fin 2016 une enquête auprès d'une trentaine d'acteurs impliqués dans la programmation, la conception et la fabrication de logements¹, afin de prendre la mesure des évolutions que connaît le logement aujourd'hui, dans ce contexte économique temporairement favorable. L'enquête avait pour objectifs de faire connaître différents points de vue de professionnels sur les tendances et problématiques actuelles que sous-tend la construction de logements en Île-de-France; d'aborder les enjeux qualitatifs de production et notamment de questionner les relations entre bonne santé du marché et qualités architecturales et d'usages des opérations de logement.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet <u>www.caue-idf.fr</u> dans la rubrique «Fabriquer le territoire > Expertise et débats».

Sommaire

Introduction	p.3
 1. Répondre aux désirs d'intimité dans le collectif La densité, une responsabilité commune Prendre soin du rapport au voisinage et à l'environnement Les espaces mutualisés au sein du logement collectif 	p.4
 2. Trouver des spécificités dans un univers normé Offrir plus Construire générique ou spécifique Repenser notre rapport aux exigences environnementales 	p.13
 3. S'adapter aux évolutions des modalités de production du logement Le logement comme placement financier Des procédures qui ont évoluées Des structures d'agences d'architecture impactées 	p. 20
Conclusion	p.27
Protocole d'enquête	p.28
Bibliographie et ressources documentaires	p.30

¹ Dans le cadre de cette enquête, 18 architectes et 10 représentants de la maîtrise d'ouvrage ont été interrogés. Voir le protocole en annexe.

Introduction

La conception et la fabrication du logement constitue un monde de paradoxes : le logement doit être à la fois générique et spécifique, permettre l'intime et le collectif, il doit permettre la stabilité mais aussi être évolutif. Cela génère une grande diversité de positionnements, tant de la part des maîtres d'ouvrage que des maîtres d'œuvre. Cependant, ces divergences ne sont pas contradictoires et témoignent avant tout de préoccupation sur les évolutions à venir du logement, en lien avec une évolution des modes de vie et les préoccupations environnementales. Dans le contexte métropolitain, comment le logement peut il évoluer pour répondre à la fois aux désirs d'intimité et de vivre ensemble ?

La question de l'innovation dans le logement et du développement de dispositifs architecturaux novateurs reste cependant un fantasme récurrent. L'innovation serait naturellement induite par l'évolution des modes de vie. Cela génère une certaine frustration de la part des concepteurs et des commanditaires quant à l'incapacité collective à produire de l'innovation au sein de l'univers ultra-normé du logement collectif. Dans le cadre normatif et réglementaire actuel, comment peut on faire évoluer nos pratiques actuelles, tant sur la conception des espaces que sur l'impact de la construction sur notre environnement ?

Analyser la production architecturale en Île-de-France par le biais du logement en interrogeant des architectes, des bailleurs et des promoteurs, c'est aussi constater la mutation des structures et des modes de production de l'architecture et leur adaptation progressive à un monde économique qui change. En effet, la relance économique a amorcé une nouvelle vague de construction de logements : cependant, les conditions de production ayant évolué, comment peut on concilier une approche quantitative et qualitative ?

Répondre aux désirs d'intimité dans le collectif

Créer les conditions du bien-être, c'est proposer dans le logement des espaces adaptés à l'intime. Cette intimité se joue tant à l'échelle urbaine qu'à l'échelle de l'espace domestique. Elle est d'autant plus nécessaire (et difficile à trouver) que nous sommes dans un contexte urbain toujours plus dense et que cette densité est nécessaire. Les concepteurs sont donc confrontés à un paradoxe : comment le logement peut-il créer les conditions du bien-être individuel tout en s'intégrant dans un contexte urbain nécessairement dense ? Mais aussi, comment associer au confort individuel des espaces pour le partage, éléments essentiels de la vie en collectivité ?

A/ La densité, une responsabilité commune

« Un bon logement, c'est avant tout un logement bien situé. »¹

La densité urbaine reste une préoccupation commune et cela pour au moins deux raisons : il existe un enjeu collectif de préservation des espaces libres et des terrains agricoles en Île-de-France. Mais aussi un enjeu, identifié par les architectes et bailleurs interrogés, d'amélioration de la qualité de vie. Il est aujourd'hui indispensable, dans le contexte de métropolisation, que les franciliens aient une bonne accessibilité aux services, aux transports et aux équipements publics. A la question de ce qui fait un logement de qualité, plus de la moitié des architectes et bailleurs interrogés répondent, entre autres, sa localisation, son accessibilité et son rapport à l'urbain. Bien que cela constitue une donnée préalable au travail de conception et ne fasse donc pas partie des décisions de l'architecte.

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

Selon une enquête réalisée par l'IAURIF en 2012, la période de 2008 à 2012 a été marquée par une stabilisation du rythme de l'étalement urbain en Île-de-France : les

1 Extrait d'entretien avec Anna Cremnitzer, Responsable Architecture et Développement Durable, Immobilière 3F

espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces boisés sont consommés à un rythme moindre que sur les périodes précédentes : « entre 2008 et 2012, 58% de l'extension de l'urbanisation a eu lieu sur des terres agricoles contre 72% entre 2003 et 2008 ». Par ailleurs, l'habitat individuel, qui était avant 2008, majoritairement responsable de l'étalement urbain, a fortement diminué : « 120 ha par an entre 2008 et 2012, soit -56% par rapport à la période 2003-2008 ». Ces deux phénomènes sont, selon les auteurs de l'étude, à rapprocher de deux facteurs : l'absence de grands projets d'infrastructures aboutissant à l'artificialisation des sols ainsi que la crise du secteur de la construction sur la période 2008-2012. Le démarrage du chantier du Grand Paris et la relance de la construction notamment de logements neufs amorcée en 2014 viendront sûrement nuancer ce constat dans les années à venir. Au-delà de phénomènes conjoncturels, la diminution de la consommation de terrains reste un enjeu et une responsabilité collective, inscrite au SDRIF.

Les départements de seconde couronne sont fortement concernés par l'enjeu de densification. Les constructions neuves doivent à la fois répondre à une attente concentrée vers le logement individuel ou semi-collectif. Pour les architectes Jean et Aline Harari, la conception architecturale doit participer à la création de nouveaux tissus urbains en grande couronne. Pour une opération de 49 logements à Saulx-les-Chartreux, les architectes ont réalisé un ensemble de 10 maisons en bande, constituant ainsi un parcellaire en lanière (parcelle étroite et profonde). Pour ces architectes, la constitution du parcellaire est fondamentale pour envisager la densification de la ville et sa possible évolution dans le temps :

« Le tissu urbain, entrelacs des découpages du sol, mitoyennetés, systèmes complexes et discrets qui distribuent les parcelles enclavées (passages, venelles, impasses) ne sont pas seulement les manifestations tangibles de la propriété foncière et de ses vicissitudes, ce sont avant tout les marques de l'appropriation aux échelles les plus fines, celles de l'habitat et du voisinage. Témoignages vivants des modes d'occupation du territoire, elles sont pour l'élaboration du projet d'architecture d'incomparables outils de réflexion et de fabrication. » 3

² Note Rapide de l'IAU-IDF — N°636 — Mos 2012 : la ville se construit majoritairement en « recyclage », IAU-IDF, Décembre 2013. http://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1031/NR_636_web.pdf

³ Extrait du site internet de Jean et Aline Harari : http://harari-architectes.com/?page_id=130



Opération de 49 logements H&E à Saulx-les-Chartreux (91). MOA : 13F. MOE : Jean et Aline Harari Architectes mandataires. Surface : 4 014 m² SHON - Travaux TTC: 6 M€ Mission : complète. Opération lauréate Equerre d'argent 2016 - catégorie logements. © Antoine Mercusot

CONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

Pour Jean-Philippe Vassal, la densité est un enjeu à la fois de développement durable et d'amélioration du cadre de vie de chacun, auquel il faut répondre en proposant des solutions précises et fines de construction de la ville sur elle-même. Selon lui, il est possible de construire de nouveaux logements et d'augmenter la surface de ceux existants en travaillant sur les constructions actuelles, en identifiant ce qu'il appelle les « situations urbaines capables ». Une réflexion sur ces situations a été menée avec Frédéric Druot associé à l'agence Lacaton Vassal, pour la Communauté Urbaine de Bordeaux : une étude pour la réalisation de 50 000 nouveaux logements sur les 27 communes de la CUB a été menée de 2010 à 2014. Elle a permis de produire des faisabilités opérationnelles en vue de construire de nouveaux logements sans générer d'étalement urbain, en améliorant et en augmentant l'existant. Cette démarche, sous forme d'inventaire des situations urbaines capables, a été réalisée à l'échelle de

l'agglomération parisienne afin d'identifier les potentiels de densification de la ville tout en préservant les espaces ouverts en Île-de-France⁴. L'opération de réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre à Paris est un cas concret de transformation, amélioration et augmentation de logements existants. Par ailleurs, pour Jean-Philippe Vassal, chercher à construire une ville dense, ne doit pas être synonyme de diminution des surfaces du logement:

«Densifier, par la multiplication du sol de la Ville, permet de donner plus d'espace à chacun et d'accueillir un plus grand nombre d'habitants. Cette densification permet d'agir simultanément sur les qualités de proximité, rapprocher les choses les unes par rapport aux autres, réduire les temps de trajet, créer des vis-à-vis de qualité, pour favoriser les relations de voisinage, mais sans réduire ni compresser l'espace de chacun. »⁵

⁴ http://www.druot.net/plus+paris

⁵ Extrait d'entretien avec Jean-Philippe Vassal, architecte (Lacaton Vassal architectes)

Par ailleurs, le développement récent de recherches sur les potentiels de surélévations à l'échelle de Paris et de la première couronne montre un intérêt collectif émergent pour une densification réfléchie de la zone dense. « La suppression de la règle de densité (COS), introduite par l'ordonnance « Duflot » en octobre 2013 et la loi ALUR en mars 2014, offrent un contexte législatif favorable à la surélévation, qui permettrait notamment de créer des logements neufs sans augmenter la surface du sol occupé par des constructions»⁶. L'APUR a publié en 2016 un rapport visant à présenter, à l'échelle de Paris, les potentiels de surélévations par parcelle, en fonction des typologies des parcelles et des caractéristiques constructives des bâtiments. L'enjeu de la surélévation réside essentiellement dans l'accompagnement des copropriétés et dans le développement de solutions au cas par cas.

B/ Prendre soin du rapport au voisinage et à l'environnement

« On est bien dans son rapport aux autres quand on est bien chez soi. »⁷

L'intimité se joue dans une mise à distance du logement par rapport aux espaces collectifs et publics. Les rapports de vues et d'ouvertures du logement sur l'extérieur, tout comme les séquences d'entrées (paliers, seuils) sont des éléments déterminants dans cette mise à distance. Celle-ci se met en place dans le travail de conception du logement, en plan comme en coupe, dans un ensemble de dispositifs architecturaux à plusieurs échelles.

LE RAPPORT À LA RUE, À LA COUR

Pour l'architecte Odile Seyler, la conception du logement reste aujourd'hui encore trop marquée par certains schémas anciens, notamment en ce qui concerne la relation du logement à la rue et à l'espace public. Dans beaucoup d'immeubles urbains d'habitation, le

6 Construire mieux et plus durable : incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien, APUR, 2014 , p.3 : http://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf

7 Extrait d'entretien avec Emmanuelle Colboc, architecte

rapport à la rue est déterminant : les pièces principales sont tournées vers la rue, la vie sociale et publique s'introduisant ainsi à l'intérieur du logement. L'aspect social et les enjeux de représentation peuvent alors primer sur les désirs d'intimité.

« Il faut créer des intériorités en travaillant sur la profondeur de l'îlot : les îlots profonds permettent de tourner les logements vers les cours et non plus vers la rue. »⁸

Dans un contexte de métropolisation, notre rapport à la ville et à l'espace public a évolué. Pour Odile Seyler, nous devons aujourd'hui inventer de nouvelles stratégies d'intégration du logement dans son environnement et notamment dans un environnement urbain dense. Concevoir à l'intérieur du logement des espaces qui participeraient d'une représentation sociale, en vis-àvis avec l'espace public urbain, ne correspondrait peutêtre plus à une demande sociale. En effet, les habitants cherchent aujourd'hui davantage à se protéger. Il n'est donc pas nécessairement plus qualitatif d'orienter

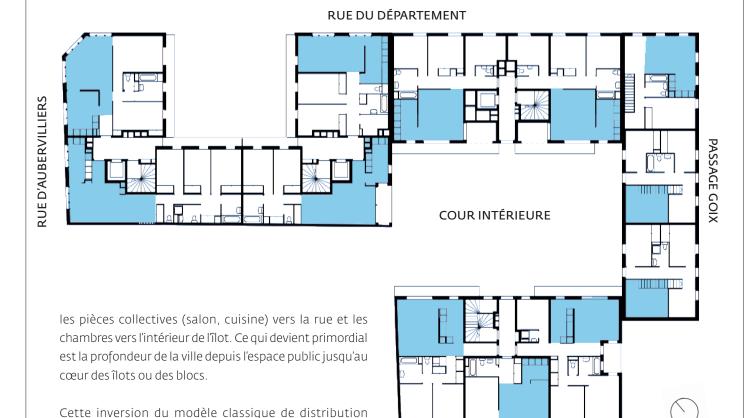
8 Extrait d'entretien avec Odile Seyler, architecte (Odile Seyler et Jacques Lucan architectes)



Opération de 42 logements à Paris passage Goix (18e arr.) MOA : RIVP MOE : OSJL Mandataire. Surface : 4 377 m2 shon. Travaux HT : 5.3 M€. Livraison : 2008

Ci-contre : position des séjours et cuisines par rapport à la rue dans un étaae courant

Ci-dessus : photographie depuis la rue @ Benoît Grimbert



« Les loggias ont un rôle thermique et phonique mais aussi visuel : elles permettent aux occupants de voir, mais de ne pas être vus ... » 9

L'INTERFACE ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

Les architectes témoignent également du changement de nature de la façade dans le logement contemporain, qui rend compte d'une autre évolution du rapport du logement avec son environnement : l'interface entre intérieur et extérieur s'est épaissie, complexifiée. Les jeux d'ouvertures et d'occultations participent à renforcer le sentiment d'intimité dans le logement.

intérieure des logements bouleverse les rapports de vues et de vis-à- vis des logements entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi, l'intériorité urbaine peut

être privilégiée pour les espaces collectifs, offrant calme

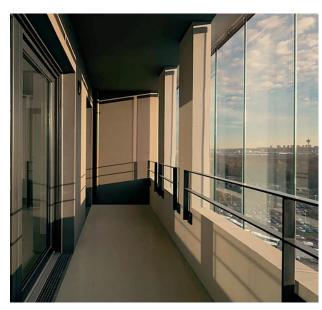
et retrait par rapport à l'espace urbain. C'est le cas par

exemple d'une opération de logements passage Goix dans le 18e arrondissement de Paris, où les pièces collectives

sont orientées vers la cour et les chambres vers la rue.

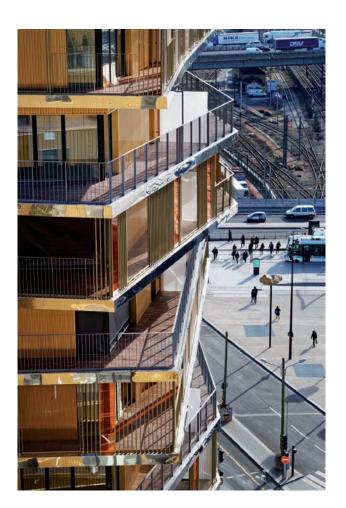
Pour une opération de 57 logements sociaux à Aubervilliers réalisée par l'architecte Gaëtan Le Penhuel et l'OPH d'Aubervilliers, les loggias sont protégées par un système de panneaux vitrés pivotants. Ce dispositif donne la possibilité de transformer les balcons en espaces intimes et offre ainsi aux logements de grandes surfaces vitrées sans pour autant que les logements soient exposés sur rue.

9 Extrait d'entretien avec Gaëtan Le Penhuel, architecte



Opération de 57 logements à Aubervilliers (93) MOA: OPH Aubervilliers. MOE: Gaëtan Le Penhuel Architectes Associés Mandataire. Surface: 5 075 m2 shon logements. Travaux HT: 10.4 M€. Livraison: 2015. Ci-dessus: Vue depuis la loggia © Sergio Garcia / Hervé Abbadie

Pour les architectes Gaëlle Hamonic et Jean-Christophe Masson, les espaces extérieurs participent fortement à une bonne appropriation de leur logement par les habitants. En effet, ils offrent des possibilités d'usages indéterminés, ce qui n'est aujourd'hui plus possible à l'intérieur du logement étant données les contraintes d'espaces qui pèsent sur chacune des pièces. Selon eux, les espaces extérieurs ne constituent pas seulement une interface entre intérieur et extérieur, mais bien un espace de vie : quand ceux-ci sont assez généreux, le logement peut être occupé différemment selon les saisons : une maison d'hiver et une maison d'été. Pour l'opération mixte de 92 logements sociaux et 96 logements en accession, réalisée par Hamonic et Masson à Masséna à Paris, les architectes ont souhaité donner le maximum d'espaces extérieurs aux logements. Les logements en accession bénéficient de grandes terrasses grâce à une volumétrie de la construction en gradin.





Opération de 96 logements en accession et 92 logements sociaux dans la ZAC Masséna à Paris. MOA : Bouygues Immobilier. MOE : Hamonic + Masson & Associés Mandataire. Surface : 13 000 m2 shon logements. Travaux HT : non communiqué. Livraison : 2015

Ci-dessus : Vue sur les terrasses des logements en accession © Takuji Shimmura

Ci-contre : vue sur les terrasses des logements sociaux © Takuji Shim-

« Aujourd'hui, de nombreuses personnes aspirent à vivre dans un habitat individuel. Les raisons de ce désir sont multiples mais deux paramètres reviennent toujours : le premier est celui de l'identité de son logement, son « chezsoi » et le deuxième, c'est pouvoir déjeuner dehors, avoir un rapport direct avec l'extérieur et posséder son propre sol. Ces envies doivent être intégrées à l'échelle des appartements dans un immeuble collectif. C'est en offrant ici des logements et des espaces extérieurs multiples et variés dans leurs typologies que nous répondons à cette quête d'identité, d'appropriation et de différenciation dans le collectif.»¹⁰

¹⁰ Extrait d'entretien avec Gaële Hamonic et Jean-Christophe Masson, architectes.

S'ISOLER

L'intimité dans le logement passe aussi par la possibilité d'isolement à l'intérieur de son logement : par exemple, ne pas être entendu et ne pas entendre son voisin. A l'occasion de réhabilitations, les bailleurs sont très souvent confrontés à des réclamations portant sur une amélioration du confort acoustique des logements. Il s'agit de données transmises par les directions locales et les organes de gestion. Les demandes sont parfois difficiles à mettre en œuvre dans la mesure où elles constituent potentiellement des pertes de surface à l'intérieur du logement (principe de boîte dans la boîte en isolation par l'intérieur).

Pour Gaëtan LePenhuel, il existe un effet inattendu de l'amélioration du confort thermique dans la construction neuve : les performances d'isolation thermique des façades (fenêtres et murs) génèrent également des

logements mieux isolés phoniquement de l'extérieur. Le fait de ne plus entendre les bruits provenant de l'extérieur fait que l'on entend plus les bruits intérieurs, qu'ils s'agissent de bruits des pièces voisines (au sein même du logement) ou des logements voisins (basses fréquences et bruits d'impacts). Résoudre la problématique de l'isolation phonique par rapport à l'environnement extérieur (comme c'est le cas par exemple avec le système de loggias de l'opération à Aubervilliers) nécessite d'être d'autant plus attentif aux performances d'isolation entre les logements et entre les pièces du logement. Les défauts aujourd'hui constatés dans la construction neuve font l'objet de dispositifs coûteux (et donc parfois difficiles à mettre en œuvre), comme par exemple la double chape acoustique. La garantie de performance acoustique est inscrite dans la garantie de parfait achèvement, il s'agit donc d'une nouvelle obligation à laquelle les promoteurs ne peuvent déroger.



Opération de 57 logements à Aubervilliers (93) MOA : OPH Aubervilliers. MOE : Gaëtan Le Penhuel Architectes Associés Mandataire. Surface : 5 075 m2 shon logements. Travaux HT : 10.4 M€. Livraison : 2015

Ci-dessus : Vue depuis l'avenue Jean Jaurès © Sergio Garcia / Hervé Abbadie

Dans un contexte de montée en exigence des performances acoustiques, les normes d'isolation phonique ont fortement évolué ces dernières années dans la construction neuve. Ces exigences rendent compte de l'importance accordée à l'isolation et à l'isolement dans la conception du logement. Est-il pour autant possible de faire abstraction du voisinage dans le contexte métropolitain? L'intimité à l'intérieur du logement peut-elle être envisagée, non pas comme une fin en soi, mais comme une condition indépassable pour développer des espaces dédiés à la vie collective ? Au sein du logement, comment ne pas subir la collectivité, mais en être au contraire l'acteur dans des temps et des espaces qui lui sont dédiés ?

C/ Les espaces partagés au sein du logement collectif

La mutualisation d'espaces entre habitants est évoquée comme étant le signe d'une évolution de la société actuelle vers une société de partage. Elle est aussi évoquée comme étant une nécessité, dans un contexte de réduction des surfaces habitables et d'augmentation pour les ménages du budget dédié au logement. Bien que les espaces mutualisés aient été de nombreuses fois évoqués au cours des entretiens comme étant le signe d'une évolution dans la conception du logement aujourd'hui, il n'existe que très peu d'exemples concrets mis en œuvre, du moins dans la production courante. Par ailleurs, il faut également rappeler que bien qu'ils fassent partie du débat sur l'évolution du logement collectif depuis plus d'un demi-siècle, les espaces mutualisés restent essentiellement limités aujourd'hui à des expérimentations ou à des montages singuliers, par exemple dans le cadre d'opérations en autopromotion. La nouveauté consisterait donc à considérer cette question en lien avec l'émergence d'une société de partage et le développement de l'économie collaborative.

LE PARTAGE DES ESPACES DU LOGEMENT

La colocation est un dispositif qui tend à se développer aujourd'hui notamment en Île-de-France, tant dans le locatif privé que social, même s'il s'agit d'un phénomène difficile à mesurer étant donné l'absence de données spécifiques. En effet, l'INSEE classe les colocataires dans la catégorie « ménages complexes »¹¹, c'est à dire une catégorie par défaut. Il n'existe donc pas de données chiffrées sur le nombre de personnes vivant en colocation en Île-de-France. La colocation est définie par la loi ALUR comme étant « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ».

La loi Molle en 2008 a rendu possible la location en colocation par les bailleurs sociaux, pour les étudiants, les jeunes en alternance et ceux de moins de 30 ans. D' après une étude réalisée par le site spécialisé appartager.com avec Action logement, la colocation n'intéresse pas seulement les étudiants: jeunes actifs (40% des colocataires en 2015¹²), salariés en mobilité, seniors, familles monoparentales, adultes en situation de changement personnel, propriétaires souhaitant bénéficier d'un revenu complémentaire s'orientent vers ce mode de vie.

La colocation nécessite des aménagements spécifiques et doit donc faire l'objet d'une commande architecturale spécifique. Afin que la colocation puisse être généralisée, il faut dans l'idéal des appartements conçus à cet effet ou du moins qui répondent à certains critères : des chambres plus indépendantes que dans le logement familial classique (pour garder la possibilité d'un isolement individuel). Mais il faut concevoir aussi un certain nombre de dispositifs comme par exemple l'ameublement des parties communes, un mécanisme d'attribution particulier (permettre la cooptation entre les locataires avant l'entrée dans le logement), un cadre juridique qui encadre aussi les relations entre les colocataires (pas seulement les relations bailleurs-locataires comme c'est aujourd'hui le cas) et l'établissement de règles de vies communes (cahier des charges pour l'occupation commune du logement). A première vue et même si elle demande une évolution des pratiques professionnelles

¹¹ Au sens du recensement de la population, un ménage complexe se définit par rapport aux autres types de ménages. Il s'agit d'un ménage au sens du recensement qui n'est pas : une personne seule dans le logement ; une famille monoparentale, c.a.d un ménage composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants ; un couple sans enfants ; un couple avec au moins un enfant.

¹² Chiffre issu d'études réalisées par la société <u>Appartager.com</u>, notamment à partir d'une analyse précise des données statistiques liées à l'utilisation de son site en France et dans le reste du monde.

des bailleurs, la colocation présente un certain nombre d'avantages. Mais il faut rester vigilant sur les aspects sociaux et sociétaux que sous-entend ce dispositif: pour Yankel Fijalkow, la colocation reste une étape temporaire dans le parcours résidentiel:

« Si la colocation a autant de succès, c'est parce que c'est une étape transitoire, un mode de vie temporaire dont la durée peut varier en fonction des histoires et des cas de figure. Mais pour fonctionner, ce mode de vie doit rester temporaire : il ne faut surtout pas créer de l'éternel transitoire et enfermer certaines populations dans des circuits résidentiels à la marge. (...) Le phénomène ne doit surtout pas être créateur de ségrégation dans des logements que les gens ne pourront jamais s'approprier pleinement »¹³

Le désir ou l'intérêt de vivre en colocation pour les jeunes professionnels, pour les personnes âgées ou pour les personnes en rupture familiale rend compte d'une mise à distance de la période de création d'une famille / d'un foyer ainsi que de l'émergence d'autres modèles de société : en effet, le modèle familial n'est plus le seul schéma guidant la conception et la programmation du logement collectif.

LE PARTAGE D'ESPACES ANNEXES AUX LOGEMENTS

Les locaux vélos et poussettes sont désormais presque systématiquement intégrés dans les parties communes, étant donné qu'ils sont rendus obligatoires dans de nombreux PLU en Île-de-France. Mais il existe, en dehors de ces deux cas, un certain nombre d'usages et de services qui pourraient faire l'objet de mutualisation. C'est par exemple le cas des buanderies, des chambres d'amis à partager, des bureaux, des rangements, ou encore des locaux communs pour des événements particuliers (anniversaires, fêtes, réunions d'association).¹⁴

Dans une opération de 11 logements en autopromotion à Pantin étudiée en 2016 dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement, les espaces mutualisés n'ont pas été prédéterminés au moment de la conception. Cependant, des usages partagés ont émergé





Opération de 11 logements en autopromotion en reconversion d'un entrepôt à Pantin (93). MOA : privé. MOE : Des Cliques et des calques. Surface : 790 m2 shon. Travaux HT :1.2 M € HT Livraison : 2013

Ci-dessus : Vue sur la cour commune des logements. Ci contre : Vue sur le parking, espace approprié par les habitants pour des usages et des moments partagés.

^{13 «}De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation», étude réalisée à l'initiation de <u>Appartager.</u> com et Action Logement, Mars 2016, p. 16.

¹⁴ Voir par exemple la fiche observatoire : Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, MAP architectes – Immobilière 3F, 2009.

notamment dans les espaces extérieurs, ceux-ci étant de dimension assez généreuses. La petite dimension de l'opération et son montage en autopromotion participent fortement à l'émergence de moments collectifs alors même qu'il n'y avait pas d'espaces prévus.

Pour que ces espaces puissent exister, les gestionnaires et bailleurs doivent faire évoluer leurs pratiques professionnelles. Pour Elisabeth Berrou (OPH 93) l'émergence de ces espaces n'est possible que dans des ensembles de logements réduits (une dizaine de résidents) afin qu'ils puissent être réellement investis par les locataires et pour qu'une vie collective émerge ; or les opérations de cette échelle sont rares aujourd'hui.

« les espaces mutualisés sont difficiles à mettre en œuvre notamment dans les mécanismes actuels de financement du logement social. Cependant le développement d'internet et des applications devrait permettre de faciliter leur utilisation et leur gestion. » 15

Les promoteurs quant à eux ne considèrent pas systématiquement les espaces mutualisés comme un atout pour la commercialisation de logements. En effet, ceux-ci n'ont du sens que dans la mesure où les acquéreurs sont aussi les futurs occupants de leur logement. Un acquéreur réalisant un investissement locatif ne voit sans doute pas l'intérêt de dispositifs de mutualisation étant donné qu'il ne se projette pas dans un usage concret des espaces mutualisés et qu'il ne s'agit pas d'une surface louable (voir chapitre 3, sur le logement comme produit financier). Certaines expériences sont cependant tentées : pour une opération à Nanterre construite par le groupe immobilier Naccarra avec KOZ architectes, des locaux communs sont réalisés et proposés à l'usage aux résidents. Afin de garantir le fonctionnement de ces lieux, ils seront gérés par une association.

Des dispositifs innovants sont à construire pour faire émerger et généraliser ces espaces partagés au sein du logement collectif et ils nécessitent une évolution des modes de production et des modes de gestion du logement, tant dans l'accession que dans le

15 Extrait d'entretien avec Anna Cremnitzer, Responsable Architecture et Développement Durable, Immobilière 3F

logement social. Ces changements concernent avant tout la maîtrise d'ouvrage puisqu'il s'agit avant tout de problématiques programmatiques et de gestion. Cependant la mutualisation ne doit pas être un prétexte à la perte de surface du logement, ni à une forme de précarisation de l'individu. C'est pourquoi le collectif et l'intime doivent être conjointement pensés et interdépendants : être bien chez soi pour être bien aux autres, être bien entouré (environnement urbain) pour se sentir bien dans son intimité¹⁶.

Conclusion partie 1

Il faut concilier désir d'intimité et « vivre ensemble ». La conception du logement, dans ses dispositions collectives et individuelles (espaces domestiques), rend compte d'un grand écart entre deux visions de la société : entre l'individualisme et le collaboratif. L'émergence d'une société du partage, bien qu'elle touche un certain nombre de domaines (économie, consommation, travail) ne parvient pas à se traduire par des modifications de la conception du logement collectif, en particulier dans la construction neuve. Cela tient essentiellement au fait que les pratiques professionnelles peinent à évoluer, étant données les problématiques de gestion sous-entendues par la création d'espaces partagés. La programmation et la conception du logement sont aujourd'hui particulièrement normées et standardisées, rendant complexe toute transformation dans ses méthodes et objectifs.

Voir les actes du séminaire «Espaces partagés : mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat franciliens» de janvier 2014. http://www.caue-idf.fr/content/espaces-partag%C3%Ags-mutualisation-despaces-et-de-services-dans-lhabitat-francilien

Trouver des spécificités dans un monde contraint et normé

Il existe une ambivalence entre un besoin de normalisation, afin de répondre à des standards mesurables et quantifiables et la nécessité d'adapter le logement à des différences de modes de vie, à différents contextes urbains et ruraux. Pour certains, le logement doit être hyper spécifique, pour d'autres il doit au contraire être le plus générique possible afin de s'adapter à tous. Le logement est sans doute le type de programme architectural le plus normé, le plus contraint mais aussi le plus standardisé : normes gabaritaires, normes environnementales, normes d'accessibilité, contraintes de surfaces. La standardisation de la production du logement est souvent pointée du doigt comme un frein dans la conception architecturale et dans la construction de logements de qualité. Quelles sont les marges de manœuvre pour dépasser la norme, pour faire évoluer le logement?

A/ Offrir plus

« L'innovation dans le logement ? C'est la surface !»¹⁷

Les maîtres d'ouvrage parlent beaucoup de l'espace en plus, réclamé par les locataires comme par les acquéreurs. Malheureusement il n'y a souvent pas la possibilité d'un espace en plus, car les surfaces affectées à chaque logement sont trop réduites, du fait des coûts trop élevés de construction et du foncier. Afin d'assurer la rentabilité de l'opération, il faut intégrer un maximum de logements dans les gabarits autorisés, réduisant les marges de manœuvre dans la conception du plan au minimum. Il existe cependant quelques stratégies qui permettent de donner des qualités au logement et d'aller au delà de la demande.

DE LA SURFACE EN PLUS

Pour les maîtres d'ouvrage publics comme privés, il est devenu quasiment impensable aujourd'hui de proposer des logements qui ne bénéficient pas de balcons, loggias ou terrasses. Comme évoqué dans le chapitre précédent, les espaces extérieurs permettent d'intégrer des usages

17 Extrait d'entretien avec Gaëtan Le Penhuel, architecte

non-normés dans le logement, dans la mesure où ceux-ci sont assez grands pour accueillir une activité. Par ailleurs, les espaces extérieurs généreux permettent d'établir un double système de circulation dans le logement, au moins pour les appartements à partir du T3. La qualité des circulations dans le logement est primordiale et participe au sentiment d'espace et de liberté (fluidité). Ainsi, plusieurs parcours peuvent s'établir à l'intérieur du logement. Les caves sont également réintroduites dans certains programmes de logement collectifs : c'est le cas par exemple pour l3F, qui tente de systématiser la présence de caves dans les cahiers des charges fournis aux concepteurs¹⁸.

D'autres architectes évoquent quant à eux la possibilité de construire des surfaces plus grandes, mais sans augmenter les coûts de construction. C'est la proposition formulée par les architectes Lacaton et Vassal, mise en œuvre dans la tour Bois-le-Prêtre ou pour les logements étudiants et sociaux rue de l'Ourcq à Paris : la « métamorphose » de la tour, l'amélioration des logements et la création de volumes supplémentaires, transition entre l'intérieur et l'extérieur du logement (loggia thermique), ont permis d'augmenter la taille des séjours, et ont contribué à la rénovation thermique de la tour. Le même principe est développé dans des logements neufs rue de l'Ourcq. Ce dispositif rencontre cependant des difficultés dans le fait que le coût d'un logement (dans la vente comme dans la location) est en général indexé sur sa surface.

« Rien n'oblige à indexer le prix d'un logement sur sa surface, puisqu'il parait assez naturel et logique que ce soit le coût réel de la construction (et la rentabilité de l'opération) qui détermine le prix de vente ou de location.»

Dans le cas de la transformation de la tour Bois-le-Prêtre, l'augmentation des loyers générée par la rénovation est globalement compensée par la diminution des charges. L'expérience menée pour la tour Bois-le-Prêtre n'est cependant pas généralisable dans toutes les situations notamment du fait que la solution développée est

¹⁸ Voir par exemple la fiche observatoire: Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, MAP architectes – Immobilière 3F, 2009.

¹⁹ Extrait d'entretien avec Jean Philippe Vassal, architecte



Opération de réhabilitation de 96 logements sociaux dans le 17e arrondissement à Paris. MOA : Paris Habitat. MOE : Lacaton & Vassal et Frédéric Druot Architectes mandataires. Surface : 8 900 m2 existants et 3 560 m2 extension shon logements. Travaux HT : 11.25 M€. Livraison : 2011

Ci-dessus : Vue sur le jardin d'hiver et le balcon d'un logement réhabilité @ Philippe Ruault

essentiellement adaptée pour le patrimoine des années 50 à 70, dans l'hypothèse d'une absence d'intérêt patrimonial de la façade d'origine.

DES ESPACES NON QUALIFIÉS

Aujourd'hui les pièces sont nécessairement qualifiées ; on leur attribue une surface et une forme standard. Ce fonctionnement est un garde-fou nécessaire afin de garantir des espaces habitables (non étriqués, faciles à meubler, etc.). Mais c'est aussi un frein au développement dans le neuf de logements atypiques, à l'existence de lieux aux fonctions indéterminées dans le logement. Les logements atypiques tiennent essentiellement à l'existence d'espaces « hors normes » dans le logement.

Il peut s'agir de petites pièces aux fonctions non identifiées (bureau, petite chambre d'enfant, buanderie, etc.). Par exemple, pour les petits logements qu'il

commercialise (Studio, T2 et T3), Cogedim propose une offre de logements à alcôve permetant aux occupants de rester plus longtemps dans le logement malgré une évolution de la structure familiale ou des besoins.

«Ces alcôves, pièces en plus, sont en fait des espaces d'environ 7m2, idéalement situées en relation directe avec le séjour. Elles peuvent être ouvertes, offrant ainsi un volume supplémentaire à l'espace de réception, mais aussi fermées pour un usage plus spécifique comme par exemple un bureau, une chambre de bébé ou d'amis. Des portes coulissantes permettent une flexibilité d'usage plus importante»²⁰.

Pour offrir des espaces hors normes, Odile Seyler, architecte, suggère que nous changions notre rapport

²⁰ Extrait d'entretien avec Marie-Catherine Chazeaux, Directrice pôle produit Architecture et Décoration, Cogedim

aux pièces du logement. Nous sommes aujourd'hui limités par la logique de détermination des usages par pièce : «les dimensions des espaces doivent-elles toutes nécessairement être caractérisées, déterminées en fonction des usages qu'on y projette? Il pourrait être intéressant par exemple de penser l'espace du logement comme une multiplicité de surfaces qui peuvent être occupées de plusieurs façons différentes.»

En proposant par exemple des petites pièces, des petits espaces qui peuvent être appropriés de façon multiple : une entrée très large pourrait devenir une pièce. Mais cette logique de pièces aux dimensions variables, sans forcément caractériser à l'avance les usages, peut également être envisagée avec de grandes pièces. Gaétan Lepenhuel imagine quant à lui des logements qui possèderaient de grandes pièces de tailles identiques et aux dimensions rectangulaires. Elles pourraient être occupées de manière indifférenciée pour tel ou tel usage, en fonction de ce qu'on estime être le plus important dans le logement : recevoir, travailler, dormir, cuisiner, ... Pour Olivier Méheux de l'agence TOA, c'est la façon même de caractériser le logement qui doit évoluer :

«Le logement doit être fait en fonction du nombre d'habitants et non pas en fonction du nombre de pièces.»²¹

Ces propositions traduisent une volonté des concepteurs de sortir de la norme dans la conception des plans du logement tant dans la distribution et la définition des pièces du logement que dans les surfaces imposées. La norme est cependant le garant d'une construction qui est adaptée à tous, à défaut de faire du logement qui puisse être adapté à chacun. Mais elle ne doit pas produire une standardisation de la production.

B/ Construire générique ou spécifique

« Le logement ne peut pas être un produit : il faut offrir de la diversité » ²²

Les qualités d'usage des logements sont une priorité pour les bailleurs et pour les promoteurs : ils doivent répondre, en terme d'habitabilité, à des impératifs qualitatifs, à des standards aujourd'hui communément intégrés et réglementaires. Mais dès lors où le logement est investi, habité, il doit aussi répondre à des désirs, des attentes particulières en fonction des contextes urbains, des populations concernées. Pour répondre à la diversité des attentes, faut-il être spécifique, ou au contraire générique ? Peut-on trouver dans le logement standardisé des dispositifs laissant à l'individu des marges pour exprimer son individualité, ses choix et ses modes de vie ?

LES FINITIONS DU LOGEMENT

Pour Christophe Ouhayon, architecte (KOZ), il faut permettre la transformation des logements par les habitants, ou du moins faire en sorte qu'ils aient la possibilité de l'investir, en proposant par exemple aux occupants d'être acteur de la fabrication de leur logement.

« La société va nécessairement être amenée à évoluer vers un partage du temps de travail. Les gens auront donc plus de temps en dehors du temps de travail, ce qui les amènera à s'engager dans des projets collectifs ou à s'investir dans leur logement. »²³

Les logements pourraient donc être livrés brut, les occupants se chargeant des finitions (cloisons, revêtements de sol et peinture par exemple). Cette démarche, au-delà du fait qu'elle permet de diminuer les coûts de construction, s'inscrit dans une évolution de société et notamment dans le développement du « do it yourself ». Cette démarche suppose l'émergence d'une société de bricoleurs et de gens agiles : il ne faut pas oublier l'accompagnement individuel nécessaire à la mise en place d'un tel dispositif, ou même le droit de chacun à refuser de participer à la construction de son logement.

D'après Marie-Catherine Chazeaux, directrice du pôle architecture et décoration chez Cogedim, les acheteurs de logements neufs sont peu demandeurs de logements bruts. A l'inverse, elle constate un désir d'acquérir un bien non seulement fini mais personnalisé. Les appartements doivent être «habitable» dès la livraison sans autre intervention. Cogedim a donc développé une offre de

²¹ Extrait d'entretien avec Olivier Méheux, architecte (TOA Architectes Associés)

²² Extrait d'entretien avec Gaële Hamonic et J. Masson

²³ Extrait d'entretien avec Christophe Ouhayoun, architecte

« packs » : pack prêt à louer, prêt à vivre, pack sécurité ou domotique et même un pack déco. Ces « plus » produits permettent d'adapter les appartements en fonction des attentes particulières des acquéreurs. Le pack prêt à louer permet ainsi aux investisseurs d'avoir un appartement tout équipé dès la remise des clés et de le louer le jour même en bénéficiant en plus d'une gestion locative. Le pack déco quant à lui propose aux acquéreurs plusieurs ambiances décoratives avec des calepinages, des revêtements muraux décoratifs, des peintures en couleur mais aussi des idées d'ameublement. Le succès de ces offres témoigne selon Marie Catherine Chazeaux d'un désir des acquéreurs d'avoir une solution clé en main lors d'un achat dans le neuf nécessitant un minimum d'investissement personnel à la livraison.

Pour Olivier Méheux de l'agence TOA Architectes Associés, les promoteurs doivent développer une offre de logements adaptés à une diversité d'usage. Cette réflexion a été menée pour une opération de logements en accession à Bordeaux : les architectes ont proposé un

T3 T3 T1 T2

Etude de typologie pour une opération de logements en accession, ilot Begle Labro à Bordeaux (33). MOA : CUB Bordeaux. MOE : TOA Architectes Associés. Non réalisé.

modèle de plan souple de logement 3 pièces, qui peut être aménagé différemment en fonction des modes de vie des habitants.

Le logement peut être utilisé en 4 configurations différentes : le T₃ vs Mobile Home (avec une petite pièce adjacente au salon pouvant servir de bureau et un dressing dans l'entrée), le T₃ versus loft (espaces ouverts autour d'un noyau central), le T₃ vs cohabitation (une chambre avec salle de bain du côté de l'entrée pour une plus grande indépendance). Les quatre dispositions contenues dans une même surface, devaient permettre de créer des logements sur-mesure, adaptés aux attentes particulières des acquéreurs au moment de l'achat.

La logique du logement entièrement équipé et fini ne peut dans tous les cas correspondre qu'à un usage et donc une durée déterminée d'occupation de son logement. La transformation du lieu distingue l'espace hôtelier de l'espace domestique. Ainsi, un espace suréquipé tend à rendre l'appropriation du logement par ses habitants plus complexe. Le logement équipé est d'autant plus apprécié que la durée d'occupation de son logement est courte. En effet, l'occupation du logement est nécessairement synonyme de transformations, même minimes, pour s'approprier les lieux mais aussi pour permettre les évolutions d'usage (par exemple évolution du nombre d'occupants dans le logement).

L'ÉVOLUTIVITÉ DU LOGEMENT

Selon Marie-Catherine Chazeaux, les franciliens restent en moyenne 5 à 10 ans dans leurs logements : une durée plutôt courte, qui rend notamment compte des difficultés du logement à s'adapter à une évolution de la famille. L'adaptabilité du logement est un thème qui émerge chez les maîtres d'ouvrage.

Plusieurs promoteurs proposent désormais des dispositifs qui permettent de faire évoluer son logement dans le temps, notamment en termes de surface. Par exemple, le promoteur Artenova a développé un concept de logement évolutif, baptisé « Evoluvie », qui consiste en la réalisation d'un studio en voisinage d'un appartement familial. Le studio dispose d'une entrée indépendante et d'un espace pouvant accueillir une kitchenette. Il peut être rattaché à l'appartement, qui dispose alors d'une

chambre supplémentaire, ou au contraire être séparé (par un simple cloisonnement) afin d'être loué. Ce dispositif est destiné aux acquéreurs qui envisagent de pouvoir rester dans leur logement si la famille s'agrandit ou au contraire se réduit avec le départ d'un jeune adulte. Chez Icade, c'est une solution voisine qui est proposée : un espace de vie dédié à l'accueil d'un proche, d'une tierce personne ou au télétravail, est accolé à l'appartement. Cet espace bénéficie d'une entrée indépendante et d'une entrée depuis l'appartement. Nexity a également mis en place un dispositif d'évolutivité du logement, consistant en la création de duplex avec un vide sur séjour. Ce vide peut être comblé afin de créer une chambre supplémentaire à l'étage, les murs latéraux possédant déjà des prises électriques ce qui limite le coût potentiel des travaux (qui se limitent alors à la création d'un plancher et le montage des cloisons). Ces dispositifs sont pour la plupart brevetés par les promoteurs, ce qui suggère qu'ils font pleinement partie de leur stratégie marketing. Il manque cependant une observation des usages réels de ces dispositifs.

LA TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS

Du bureau au logement, de l'activité au logement : maîtres d'ouvrage privés et publics doivent désormais envisager la réversibilité des bâtiments en rapport avec la forte tension qui s'exerce sur le foncier à Paris et dans la première couronne, mais aussi avec le fait qu'il existe énormément de m2 de bureaux inoccupés en première couronne²⁴. Les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sont aujourd'hui confrontés à deux enjeux : penser la transformation des bâtiments de bureaux existants en logements et penser la réversibilité potentielle des opérations neuves. Dans les immeubles de bureaux, les dimensions et normes étant différentes, les étages sont souvent plus hauts de plafond (3,2 m dans les bureaux pour 2,5 m dans les logements), les bâtiments plus épais (12 à 15 m) mais cette différence tend à s'atténuer progressivement car les immeubles de logements sont de plus en plus épais (rendant par ailleurs plus difficile la réalisation d'appartements traversants, voir chapitre 3 sur la massivité des opérations). Mais ces différences ne sont pas insurmontables, la transformation d'usage

permettant notamment de produire du logement moins

24 Bureaux vides, logements vacants? Vers des bâtiments tous usages, Sybille Vincendon, Libération, 16 Juin 2016: http://www.liberation.fr/france/2016/06/16/bureaux-vides-logements-man-quants-vers-des-batiments-tous-usages_1459691

standardisé que la production courante.

Anticiper la réversibilité nécessite la mise en place de techniques constructives spécifiques, notamment la mise en place d'une trame commune aux deux programmes. Les grands plateaux de bureaux, souvent des espaces ouverts, peuvent être re-cloisonnés en s'inscrivant dans le système poteaux-poutres pour être transformés en logements. Cette logique oblige à réfléchir à une rationalité de la trame du bâtiment et à une grande riqueur du système constructif.

De manière générale, la réversibilité interroge notre rapport à la norme : un bâtiment de logements ne peut être que du logement : tant en termes de trame constructive, de volume, que d'image dans la ville (façade). Brouiller les pistes sur la destination (comme Gaëtan Le Penhuel dans l'opération de 57 logements à Aubervilliers), anticiper la réversibilité, ou faire de la réhabilitation de l'existant un engagement professionnel (comme François Brugel) sont autant de stratégies visant à dépasser le caractère normatif du bâtiment de logements. Le bâtiment ne doit pas enfermer et dicter les usages : il doit permettre une appropriation complète par ses habitants et donc accueillir nécessairement des usages non prévus, non normalisés et standardisés.

C/ Repenser notre rapport à l'environnement

La prise en compte des enjeux de réduction des consommations énergétiques dans le bâtiment s'est traduite essentiellement ces dix dernières années par la mise en place de normes et certifications. Certains principes, qui tiendraient pourtant du bon sens, ne sont que trop peu mis en œuvre : c'est le cas par exemple des enjeux de pérennité des matériaux ou encore des enjeux de réemploi dans l'architecture.

RÉHABILITER PLUTÔT QUE DÉMOLIR

La réhabilitation du patrimoine de logements existants constitue une part importante des projets portés par les bailleurs sociaux en Île-de-France. Au-delà des enjeux de rénovation thermique, la réhabilitation du patrimoine bâti s'inscrit dans une logique de développement durable, dans la mesure où elle permet d'éviter les opérations de démolition reconstruction. Par ailleurs, la réhabilitation peut aussi être envisagée comme une façon de mieux concevoir du logement neuf.

Opération de réhabilitation de 533 logements dans le quartier des Bleuets à Créteil (94). MOA : Efidis. MOE : Agence RVA. Surface : 46 300 m2. Travaux HT : 26.65 M€. Livraison : 2017

« Les opérations de réhabilitation permettent une redécouverte des conditions d'émergence des attentes urbaines et architecturales et des modalités de production du logement à des époques différentes. C'est très formateur pour construire du logement neuf. »²⁵

DISPOSITIFS TECHNIQUES

De nombreux architectes déplorent la vision normative de la conception environnementale :

« L'évolution des normes environnementales se traduit souvent par des dispositifs techniques et pas tellement par des modifications dans la conception même des logements. »²⁶

Selon Paolo Tarabusi, il n'y a pas ou peu d'intérêt du côté de la maîtrise d'ouvrage pour la conception bioclimatique. Celle-ci remettrait très profondément en cause notre façon de construire mais aussi le rapport du logement à la ville. Ainsi, les bâtiments tendent plutôt à s'équiper d'avantage qu'à s'orienter ou à se construire différemment ²⁷. La conception bioclimatique rencontre en Île-de-France deux principaux freins : la forte densité construite limite les possibilités d'orienter les bâtiments en fonction d'un ensoleillement optimal, mais aussi la difficulté à faire de l'ensoleillement une ressource suffisante.

Les dix dernières années ont été marquées par la forte augmentation des performances thermiques des bâtiments. Il s'agit bien évidemment d'un progrès, mais qui entraîne un ensemble de conséquences, comme on a pu le voir par exemple avec la question de l'isolation phonique (chapitre 1). Les conséquences portent notamment sur la circulation intérieure de l'air. Architectes et maîtres d'ouvrage sont aujourd'hui de plus en plus attentifs à la qualité de l'air intérieur. Il a été constaté que l'air intérieur était dans l'ensemble plus pollué que l'air extérieur, du fait de la présence d'éléments polluants (et en particulier ce qu'on appelle les COV, les composants organiques volatiles) dans les matériaux de construction et de finition (peintures et revêtements), mais aussi dans les équipements, l'ameublement, les produits d'entretien. L'aération est donc primordiale, mais aussi la mise en place d'une réglementation limitant la présence des COV dans les matériaux de construction et de finition.

Plus généralement, c'est le rapport à l'objet construit qui doit évoluer : ainsi, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sont aujourd'hui attentifs aux alternatives au béton et se tournent lorsque cela est possible vers l'usage de matériaux locaux (pierres, briques, terre).

²⁵ Extrait d'entretien avec Dominique Renaud, architecte associé, agence RVA

²⁶ Extrait d'entretien avec Paolo Tarabusi, architecte 27 Voir par exemple la fiche observatoire : 48 logements neufs BBC à Clichy-sous-bois (93), Atelier Tarabusi architecte – Immobilière 3F, 2011.

CONSTRUCTION ET DÉCONSTRUCTION

Afin de limiter l'impact de la construction sur l'environnement et de préserver les ressources, le réemploi et le recyclage sont aujourd'hui expérimentés à l'échelle du bâtiment. Par exemple, Paris Habitat a récemment travaillé avec les architectes du bureau d'étude belge Rotor. Ils ont été sollicités pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la réhabilitation de la caserne de Reuilly dans le 12e arrondissement de Paris. Dans le cadre de cette mission, ils ont réalisé un diagnostic des éléments de mobilier et d'architecture réemployables ou recyclables. Le diagnostic a permis la conservation et la remise dans le circuit de la construction de quelques 200 radiateurs en fonte ainsi que des éléments de mobilier (portes de placards).

Pour Hélène Schwoerer, directrice adjointe chargée de la maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat, cette démarche est aujourd'hui fondamentale dans le cadre de toute réhabilitation. Elle est donc nécessairement appelée à se généraliser. Malheureusement, il existe encore aujourd'hui un frein majeur : la normalisation et la certification auxquelles sont soumis les matériaux de construction. Encore une fois, la norme permet dans le cas des matériaux de garantir leur solidité, leur pérennité, etc. Cependant elle freine le développement de procédés (ou techniques) alternatifs de construction. Dans le cas du réemploi, les matériaux ayant déjà vécu ne peuvent souvent pas bénéficier des certifications qui permettent leur utilisation, rendant marginales les possibilités de réemploi à grande échelle dans le secteur du bâtiment. Les filières de réemploi dans le bâtiment ne sont aujourd'hui pas particulièrement structurées et mises en réseaux. Le collectif Rotor a mis en place, avec le soutien de l'agglomération de Bruxelles, une plateforme de recensement d'entreprises de réemploi, nommée OPALIS: http://opalis.be/fr/. Aujourd'hui, le site internet recense les revendeurs de matériaux de réemploi à l'échelle de toute la Belgique et propose également des fiches d'information sur les différents matériaux ainsi que des outils documentaires. Cette plateforme permet de mettre en relation des vendeurs de matériaux avec de potentiels clients, qui cherchent à acheter des matériaux de réemploi de qualité pour des raisons économiques, écologiques et politiques.

Conclusion partie 2

Peut-on réintroduire du cas par cas dans notre façon de produire du logement aujourd'hui ? La recherche de spécificité est présente tout autant dans les usages, dans le rapport à l'environnement que dans la matérialité de la construction. Dé-normer et dé-standardiser la production pourraient permettre de débloquer un certain nombre de situations et ainsi proposer une diversité d'offres de logement. Idéalement, la diversité d'offres amène la possibilité d'opérer un choix : choix de la localisation, choix des modes d'habiter. Aujourd'hui, la demande de logement est telle qu'elle rend quasiment obsolète toute notion de choix. Pour un grand nombre de personnes dans la location (privé et sociale) comme dans l'accession, rares sont ceux qui peuvent réellement se permettre d'avoir le choix.

On peut également regretter le caractère relativement palliatif des dispositifs permettant d'intégrer de la diversité et des singularités dans la production du logement, qu'il s'agisse de la mise en oeuvre de surface en plus (pallier à un manque d'espace dans le logement), d'espaces partagés. Les solutions développées permettant de repenser et de faire évoluer notre rapport aux espaces du logement et à l'environnement restent des cas particuliers et sont difficilement généralisables. Ainsi, il faut s'interroger sur le cadre de production du logement : son évolution récente peut-elle permettre d'envisager autrement le développement de dispositifs innovants?

L'évolution des modalités de production du logement

Au-delà des dispositifs architecturaux qui permettent d'offrir telle ou telle qualité ou spécificité au logement, le logement est souvent évoqué en tant que produit. Cette dénomination sous-entend une certaine standardisation dictée par le contexte économique, alors que les concepteurs s'accordent à dire que le logement doit trouver des spécificités, doit pouvoir s'expérimenter, s'approprier, etc. Pour cela, il est donc nécessaire d'interroger les conditions et les modalités de production du logement. En effet, l'évolution des procédures de la commande architecturale apporte des éléments de compréhension du phénomène de standardisation de la production.

A/ Le logement comme produit financier

Les petits logements (T2 et studios) représentent, de manière constante depuis 20 ans environ 55% des ventes de logements anciens à Paris¹. Entre 1996 et 2013, le prix des studios et des deux pièces a été multiplié par 3,2 soit nettement plus rapidement que l'ensemble des appartements (2,84)². En Île-de-France où la demande dépasse l'offre, les logements les plus petits sont les plus recherchés : leur prix au m2 est donc plus élevé que les grands logements. Ils sont donc plus rentables à l'achat pour les investisseurs et par extension plus rentables à construire pour les promoteurs.

La localisation est également déterminante : la demande est plus forte à Paris et en première couronne : les logements parisiens sont vendus beaucoup plus chers. Ce phénomène engendre un effet de spéculation autour du logement : le logement est à la fois un produit financier et un bien de consommation.

UN PRODUIT D'INVESTISSEMENT

Dominique Marrec, architecte, fait le constat suivant :

2 op., p.54

« le logement est trop souvent un placement financier. La production du logement passe beaucoup par des incitations fiscales et revient en fait à faire de l'optimisation fiscale. Cela ne permet pas de travailler sur le spécifique, alors que le logement est fondamentalement un sujet hyper spécifique. »

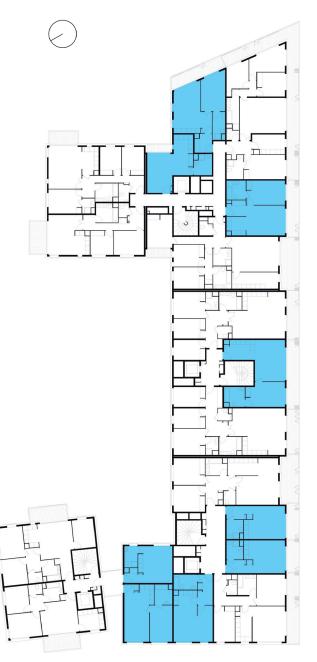
Les acquéreurs n'habitent pas leurs logements, ils le destinent à la location. Cela implique la production de logements génériques et bien trop souvent peu qualitatifs, les acquéreurs ne s'intéressant qu'a minima aux qualités spatiales du logement étant donné qu'ils ne comptent pas y résider, y poser leurs affaires. Par exemple, pour une opération mixte de 151 logements à Boulogne Billancourt dans la ZAC du Trapèze⁴, sur les 85% de logements en accession que comporte l'opération, 40% sont des appartements investisseurs. Dans l'immeuble, ils correspondent majoritairement aux petits logements, en R+1 et mono-orientés.

3 Extrait d'entretien avec Dominique Marrec, architecte (ECDM) 4 Voir fiche observatoire : 155 logements privés et sociaux, Boulogne Billancourt, Lipsky Rollet - Vinci Immobilier, 2011



Opération de 155 logements dans la ZAC du Trapèze à Boulogne (92). MOA : Vinci Immobilier. MOE : Agence Lipsky Rollet. Surface : 13 000 m2. Travaux HT : 20.7 M€. Livraison : 2011 ⊚ Paul Raftery

¹ Deux décénnies d'immobilier en Ile-de-France : un marché du logement à plusieurs vitesses ? Base BIEN – Notaires de Paris – Ile-de-France, 2014, p. 51-52 : http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/presse/immo/deux_decennies_dimmobilier_final.pdf



Opération de 155 logements dans la ZAC du Trapèze à Boulogne (92) : petits logements dits «logements rotules», entre les logements traversants, dans un étage courant.

Il est par ailleurs intéressant de constater que l'immobilier de luxe, en dehors du fait qu'il se concentre exclusivement sur Paris et l'Ouest parisien, n'existe quasiment pas ou très peu dans le logement collectif neuf. Selon Hamonic et Masson, il n'existe pas de culture du luxe dans le logement neuf en France, contrairement à l'Angleterre par exemple où les constructions neuves en promotion privée sont le plus souvent dotées de penthouses sur les derniers niveaux. Cette particularité peut venir de plusieurs

choses: un défaut qualitatif majeur dans la construction neuve, qui en ferait des biens peu recommandables ou une absence d'offre (les promoteurs ne proposant que très peu de grands logements). Ceci témoigne (il s'agit d'une cause ou d'une conséquence) du manque d'exigence de la part des acquéreurs sur les biens immobiliers neufs. Ainsi, les architectes Hamonic et Masson déplorent ce manque d'exigence:

« Ce manque d'exigence se traduit notamment par des finitions et des prestations qui ne sont pas à la hauteur des prix pratiqués par les promoteurs. » ⁵

ACCOMPAGNER LES ACQUÉREURS, AU-DELÀ DES INCITATIONS FISCALES

La loi Pinel, adoptée en 2015, permet de déduire une partie du coût d'acquisition d'un logement neuf de ses impôts, à condition que ce bien soit destiné à la location pendant au moins 6 ans et qu'il s'agisse d'un logement situé dans une zone présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande (l'ensemble de l'Île-de-France est concerné). Les propriétaires s'engagent par ailleurs sur le montant des loyers. Pour l'accession à la propriété en vue d'habiter son logement, il existe également des dispositifs publics comme par exemple le prêt à taux zéro (PTZ+) qui s'applique sur le logement neuf comme ancien rénové ou encore la TVA réduite. Ce second dispositif permet de bénéficier d'un taux de TVA de 5,5% (depuis 2013) sur l'achat d'un logement (appartement ou maison) neuf dans un secteur situé à 300 m maximum d'un périmètre ANRU ou au sein d'un périmètre ANRU. Ces incitations ont fortement participé en 2015 et en 2016 à la relance de la construction neuve. Elles se sont jointes à plusieurs dispositifs mis en place par le gouvernement pour relancer le marché de la construction, comme par exemple la simplification des procédures et l'assouplissement des PLU dans certains secteurs stratégiques, la libération d'une partie du foncier⁶ ou encore les mesures de simplification de la construction (normes incendie et

⁵ Extrait d'entretien avec les architectes Gaëlle Hamonic et Jean Christophe Masson

⁶ Pour en savoir plus : «L'action foncière de l'Etat en Ile de France en faveur de l'aménagement et du logement », Bilan 2015, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement dÎle-de-France. URL : http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Action_fonciereEtat_-ldF_-Bilan_2015--WEB.pdf

PMR par exemple)⁷, l'allègement des charges foncières pour les bailleurs sociaux, etc.. Ces dispositifs ont permis d'aider les promoteurs et bailleurs à produire du logement, sans pour autant garantir que le logement ainsi produit réponde à certaines exigences de durabilité et de fonctionnalité.

Faciliter l'accès à la consommation des ménages et simplifier la construction s'inscrivent dans une logique quantitative, afin de répondre à des objectifs de production du logement. Pourtant les conséquences d'un manque de régulation du marché privé sont potentiellement fortes sur la qualité des constructions, et donc sur la qualité de vie des futurs occupants. La puissance publique doit alors être vigilante afin que les logements construits aujourd'hui ne deviennent pas le parc dégradé de demain, avec des copropriétés en difficulté pour rénover, isoler, entretenir leur bâtiment. Les aides pécuniaires qui rendent accessibles aux ménages l'achat d'un logement, doivent être associé à des dispositifs d'accompagnement.

En effet, il est aujourd'hui nécessaire d'accompagner les propriétaires dans le choix de leur logement afin que ceux-ci soient en mesure d'exiger la qualité dans la distribution des plans, dans les finitions et la pérennité des équipements et dispositifs techniques. Cet accompagnement peut se traduire par une aide juridique, un accompagnement personnalisé ou un guide à l'achat, ou par un encadrement des contrats de vente qui doivent protéger les futurs acquéreurs de potentiels désordres et malfaçons dans la construction au moment de la réception et dans les 10 années qui suivent. Les contrats d'achat de logement doivent par exemple comporter des clauses sur la qualité des finitions pour garantir la pérennité de la construction, et protéger l'acheteur à la réception de l'opération et dans les dix années qui suivent. Enfin, il existe aussi un devoir de pédagogie sur ce qui définit un logement de qualité, pour chacun, afin de permettre aux acquéreurs de réaliser un investissement dans des conditions sereines.

B/ Le promoteur, acteur majeur du logement social et privé

Le logement constitue le secteur principal d'activité de maîtrise d'œuvre : en 2014 et de manière constante depuis plus de 10 ans, les logements individuels ou collectifs représentent plus de la moitié des travaux engagés par les architectes (les bureaux et commerces représentent quant à eux 12,9% en 2014)8. Ces chiffres rendent compte de l'importance de la santé du marché du logement (tant en ce qui concerne le logement neuf que la réhabilitation) pour les architectes. Alors que la place de la promotion privée dans le domaine de la construction du logement social ne cesse de se développer, le promoteur tend donc à devenir l'interlocuteur principal de l'architecte dans l'acte de construire. Quelles conséquences peut générer cette évolution des modes de production du logement, à la fois sur les agences d'architecture et sur la qualité des opérations de logements?

ENCADRER LA PRODUCTION DE LA PROMOTION PRIVÉE

La logique de rentabilité à laquelle est soumise la promotion privée génère une production du logement dans un objectif de réponse à un marché. Cette logique favorise en première couronne et à Paris la construction de petits logements puisqu' il s'agit des produits sur lesquels s'exerce la plus forte demande et où les prix de revente au m² sont les plus élevés. C'est pourquoi certaines communes de première couronne cherchent aujourd'hui des moyens de réguler et contrôler le marché immobilier privé, afin de limiter le nombre de logements destinés à l'investissement locatif, ce qui aurait pour conséguence de modifier le profil sociologique des habitants. Certaines communes de la première couronne se sont récemment dotées de « chartes promoteurs », définissant les attentes de la municipalité en matière de logement, de densité, de mixité, etc. Les mesures qui y sont inscrites ne sont cependant pas opposables : elles permettent essentiellement aux promoteurs de prendre connaissance des attentes spécifiques de la commune afin de les intégrer dans leurs productions. Le maire reste seul décisionnaire de ce qui est construit sur sa commune,

^{7 «} Réglementation de la construction : la simplification est en marche ; Plus de 50 mesures pour relancer la construction de logements », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, Octobre 2016. URL

[:] www.territoires.gouv.fr/50-mesures-de-simplificationpour-la-construction

⁸ Source : Archigraphie, Observatoire de la profession d'architecte, Ordre National des Architectes, 2015, p.85.

puisqu'il est signataire des permis de construire. Ainsi en matière de logement, le système d'adéquation entre l'offre et la demande ne peut pas fonctionner sans intervention publique : les équilibres sociétaux doivent être incités et encouragés par la puissance publique, notamment pour garantir la mixité sociale. Pour le logement privé, il doit donc exister des mécanismes de contrôle mis en place par le public, comme par exemple les chartes promoteurs.

« Les chartes promoteurs permettent notamment de limiter la proportion de produits investisseurs dans les opérations de logements, en imposant un nombre maximum de studios et deux pièces. Ce sont ces petits logements qui sont la cible des produits de défiscalisation. Leur massification au sein d'un même immeuble produisent à terme des copropriétés ingérables : des immeubles de locataires, ou encore une vente massive des logements dès la fin de la période d'intérêt fiscal qui est souvent de 9 ans ». 9

L'encadrement passe également par la mise en place des outils de contrôle de la production du logement, qui n'est pas un produit de consommation comme les autres puisqu'il est habité. Pour Christophe Ouhayoun, il est important de garder des outils d'analyse et de mesures publiques de la qualité du logement.

LA VEFA¹⁰

Aujourd'hui on constate une augmentation de la part de logements sociaux construits en VEFA: 40% en 2015" pour l'Île-de-France. De nombreux bailleurs déplorent ce phénomène, qui signifie une perte de compétence et une perte de contrôle sur la production de la part des bailleurs maîtres d'ouvrage. Pour Hervé Fontaine, directeur du développement de ICF La Sablière, la VEFA réduit la qualité des opérations:

« Celui qui accède au foncier impose ses conditions. Les promoteurs ne prennent pas suffisamment en compte le coût global d'une opération. Une simple notice Mai 68 et quelques plans ne sont pas adaptés pour encadrer



¹⁰ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement



Opération de 193 logements à la Croix Bonnet à Bois d'Arcy (78). MOA : Nexity Immobilier Immobilière 3F. MOE : Agence LLTR et HUCA. Surface : 13 400 m2. Travaux HT : 16.8 M€. Livraison : 2011

correctement la production des promoteurs. Puisqu'il s'agit d'un contrat d'adhésion nous manquons de garde-fous pour placer ce mode de production au niveau des exigences d'innovation qui sont les nôtres en maîtrise d'ouvrage directe » 12

Chez certains bailleurs sociaux, c'est plus de la moitié des opérations qui est produite en VEFA. Ce mode de production entraîne une perte de compétence de maîtrise d'ouvrage, puisque les organismes de production du logement social ne suivent plus la construction du bâtiment qu'ils vont devoir gérer. Par ailleurs, en plus de la perte de compétence interne qui pourrait être générée par un recours trop systématique à la VEFA, les bailleurs déplorent aujourd'hui le fait qu'ils manquent de contrôle sur les opérations qui leurs sont livrées¹³. Le promoteur n'étant pas soumis à des problématiques de gestion de ces opérations, ne se préoccupe généralement pas assez de la pérennité des finitions et des dispositifs techniques mis en œuvre, contrairement à un bailleur social qui verra ses frais de gestion diminuer s'il met en œuvre des matériaux et des équipements de qualité dès la construction.

¹¹ Chiffres de la production locative sociale en 2015, Source Infocentre Sisal, hors Anru, hors AFL et hors Icade, traitements AORIF : http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/AO-RIF-2016 Portraitdeterritoire ledeFrance.pdf

¹² Extrait d'entretien, Hervé Fontaine, Directeur du développement, ICF La Sablière.

¹³ Voir par exemple la fiche Observatoire : 193 logements H et E à Bois d'Arcy (78), Agence LLTR et HUCA - Nexity Immobilier et Immobilière 3F, 2011



Opération de 128 logements dans la ZAC Clichy Batignoles (75). MOA : OPH Paris Habitat. MOE : TOA Architectes Associés. Surface : 21 600 m2. Travaux HT : 20.7 M€. Livraison : 2011 ⊚ L'image contemporaine

Par ailleurs, la culture et la méthode de projet sont différentes chez les promoteurs privés et chez les bailleurs sociaux. C'est particulièrement le cas des relations contractuelles entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Dans la maîtrise d'ouvrage publique, la loi MOP impose la mise en concurrence des architectes. La procédure de concours a longtemps incité à une exigence de qualité en assurant une certaine égalité entre les architectes (pour un chiffre d'affaire similaire). Pour un promoteur, les relations avec l'architecte sont différentes puisque chaque promoteur construit ses propres règles de sélection d'un architecte. Ce fonctionnement génère une standardisation des productions : en effet, l'absence de mise en concurrence peut avoir comme conséquence qu'une petite poignée d'architectes, identifiés par tel ou tel promoteur, accèdent à l'ensemble des commandes. Ce système est également néfaste pour la qualité architecturale, celle-ci s'exprimant nécessairement dans une diversité de productions14.

C/ Une transformation de la maîtrise d'œuvre

L'évolution des procédures, le développement du rôle du promoteur dans la construction du logement en Île-de-France a de fortes conséquences sur les caractéristiques urbaines et architecturales des opérations de logements ainsi que sur les pratiques professionnelles des architectes.

LA MASSIFICATION DES OPÉRATIONS

La VEFA est en particulier utilisée dans le cas d'opération de dimension importante (par exemple dans les zones d'aménagement), puisqu'elle permet à un même opérateur de réaliser des économies d'échelle en réalisant plusieurs bâtiments tout en assurant une mixité sociale au sein de l'opération. Le promoteur réserve une partie des bâtiments aux bailleurs sociaux. Son usage trop systématique dans le cas d'opération d'aménagement pose donc également la question de la massification des opérations.

La forme urbaine, en l'absence de contrainte de voisinage, de vis-à-vis et de mitoyenneté, est le résultat

¹⁴ Voir les cahiers thématiques publiés par l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile de France en 2015 : http://www.caue-idf.fr/rubrique-urcaue/les-cahiers-th%C3%A9matiques

de l'application des gabarits, permettant ainsi d'utiliser le maximum des droits à construire sur la parcelle. Il en résulte la création de macro-lots ou du moins d'immeubles particulièrement compacts, une architecture dite « gabaritaire »²⁸. C'est le cas par exemple de l'opération de 128 logements, réalisée par les architectes TOA dans la ZAC Clichy Batignolles (voir photo ci-contre).

Plusieurs architectes ont évoqué lors des entretiens la baisse de qualité des logements engendrée par la massification des opérations. Aujourd'hui, les logiques de rentabilité à la parcelle incitent les promoteurs à imposer des épaisseurs de bâtiments très importantes, de 15 m minimum. Cela génère des bâtiments très profond : l'épaisseur du bâtiment est telle qu'elle impose un schéma de fonctionnement relativement prédéterminé, avec des moindres qualités d'usage dans les logements et les parties communes. Les logements sont difficilement traversants, les parties communes sont situées en noyau central (et donc non éclairées naturellement), les cuisines parfois en second jour en fond de séjour.

Les bailleurs sociaux peuvent également se montrer sceptiques quant au succès sur le long terme d'opérations de plus de 100 logements. C'est le cas par exemple d'Elisabeth Berrou, responsable du service montage d'opérations et de Pierre Guillard, directeur de la maîtrise d'ouvrage de l'OPH 93, qui estiment qu'en termes de

28 Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixité, Editions de la Villette, Paris, 2012, p.63.

gestion et d'entretien, un ensemble de 50 logements constitue une moyenne souhaitable :

« La situation idéale, c'est de réaliser 50 logements par opération. Cela permet de favoriser le bien «vivre ensemble» tout en assurant une optimisation technico-économique du projet de construction. »²⁹

Cette problématique est facilement transposable au logement privé et à la copropriété. Ainsi, la massification doit être limitée afin d'offrir aux habitants des unités de vie et de voisinage qualitatives.

«Les chartes promoteurs peuvent notamment permettre de limiter la taille des opérations, à 50, 60 logements par exemple. Cela a un impact considérable sur la qualité du logement, en terme d'usage, de vie d'une copropriété.»³⁰

Pour certains, la massification des opérations a également des conséquences positives sur la qualité architecturale : elle permet notamment de réduire les coûts de construction au m² en développant des procédés techniques innovants. Dans le cadre de la réalisation de 180 logements à Boulogne-Billancourt, les architectes Jean-Marc Ibos et Myrto Vitart ont pu profiter de l'échelle importante de la commande pour proposer des solutions de préfabrication innovantes.

³⁰ Extrait d'entretien avec Alexandre Jonvel, architecte (Cobe architecture)





Opération de 185 logements à Boulogne Billancourt (92). MOA : DBS (Nexity - ICADE). MOE : Jean-Marc Ibos et Myrto Vitart architectes. Surface : 20 100 m2. Travaux HT : $51 M \in (logements, parkings et surface commerciale)$. Livraison : 2016

© Philippe Ruault pour la photo d'ensemble, @ JMIMV pour la photo de détail

²⁹ Extrait d'entretien avec Elisabeth Berrou et Pierre Guillard, Seine Saint Denis Habitat

Aujourd'hui, seules les agences les plus structurées et spécialisées peuvent répondre au marché du logement, étant données les dimensions des opérations.

On voit émerger aujourd'hui de nouveaux modèles d'agences, comme les collectifs, les coopératives ou encore les groupements d'intérêt économique. C'est le cas par exemple de Nunc Architecture, un groupement dans une structure unique de plusieurs agences présentes sur différents territoires. Nunc est un groupement d'architectes créé en 1989 qui a délibérément choisi de s'établir en quatre pôles : Alsace, Bretagne, Savoie et Paris. Pour Jakub Jakubik, architecte associé, ce système permet à la fois de faire valoir auprès de la maîtrise d'ouvrage des compétences de terrain et de donner des garanties de solidité économique :

« Son but est de partager savoir-faire et expériences culturelles, environnementales, techniques et économiques. L'équipe est structurée pour favoriser le travail de groupe et les échanges tout en préservant la liberté individuelle d'action et de création de chacun. Les ancrages locaux fédérés autour d'une stratégie nationale permettent au collectif de passer d'une échelle à l'autre selon les opportunités. Il s'agit d'une somme d'expertises qui prend sens dans un référentiel et des moyens mis en commun... » ³²

D'autres agences interrogées dans le cadre de cette enquête ont adopté un fonctionnement similaire, par exemple KOZ architecture, qui fait partie d'un collectif (Plan 01) ou encore l'agence TOA, qui possède deux antennes (l'une à Paris et l'autre à Strasbourg). Parallèlement au développement de ce type de structure, on assiste également à la fragilisation des petites agences et des agences unipersonnelles. D'après les données analysées par l'Ordre national des Architectes en 2015, la profession tend de plus en plus à se structurer en sociétés d'architecture : en 2015, les architectes dits libéraux représentaient 48,6% des inscrits à l'Ordre, contre 64,6% en 2000. Les architectes associés représentaient eux 40,9% des inscrits à l'Ordre en 2015, contre 19,7% en 2000.³³

La structuration d'agences s'accompagne d'une

fragilisation des petites et très petites agences, qui tendent à disparaître. Pour Gemaile Rechak, la guestion de la pérennité d'une agence est sans cesse posée lorsque le nombre de projets en cours (en phase chantier et en phase d'étude) sur une année est faible. Selon Gemaile Rechak, une agence d'architecture ne peut fonctionner aujourd'hui qu'avec un roulement d'environ 10 projets en parallèle, ce qui permet d'absorber financièrement les aléas dûs aux bouleversements politiques ou au ralentissement de l'un des projets en cours. Avec l'affaiblissement des petites agences ou du moins leur disparition dans le champ de la production du logement collectif, on peut se demander si ce n'est pas aussi un certain rapport et certaines méthodes de conception du logement qui tendraient à disparaître. Les petites agences ont par ailleurs des difficultés à accéder à la commande et donc à se développer, car étant jugées trop petites par les maîtres d'ouvrages et donc pas assez « solides » pour supporter la complexité que suppose la construction de

logements neufs aujourd'hui.

³² Extrait d'entretien avec Jakub Jakubik, Nunc Architecture 33 Source : Archigraphie, Observatoire de la profession d'archi-

tecte, Ordre National des Architectes, 2015, p.31

Synthèse

Les évolutions sociétales et les évolutions des modes de vie font émerger progressivement de nouvelles problématiques dans le logement : le désir d'intimité allié au désir de vivre ensemble, le rapport à la rue et à l'espace public, ou encore le besoin de flexibilité.

Il existe de nombreux dispositifs architecturaux innovants, répondant à ces évolutions sociétales qui font aujourd'hui l'objet d'un constat collectif. Malheureusement, ces dispositifs manquent de cadre de développement, étant donné le cadre particulièrement contraint et normé de production du logement aujourd'hui.

Les enjeux de développement durable sont primordiaux et se jouent à plusieurs échelles, bien loin d'une seule vision normative (certifications) de cette problématique. Par exemple, la réhabilitation, la rénovation et la réversibilité constituent un champ en développement dont les architectes peuvent s'emparer.

La puissance publique n'est plus en capacité financière de répondre seule à la demande croissante de logements sociaux, c'est pourquoi elle encourage le recours à la promotion privée. Elle doit cependant garder un contrôle de la production pour garantir la qualité et la pérennité des opérations de logements, garantir une diversité d'offres (petits et grands logements) et un cadre de vie qualitatif (taille des opérations de logements).

La maîtrise d'ouvrage privée doit apprendre à commercialiser des produits non standardisés, pour faire évoluer vers plus de qualité la construction neuve. La puissance publique doit aider et accompagner le développement de formes nouvelles de promotion immobilière, permettant de construire du logement adapté à ses habitants et non générique. Elle doit également accompagner les acquéreurs de logements neufs pour leur permettre d'être en mesure d'exiger collectivement auprès de la promotion privé la qualité architecturale.

Le protocole d'enquête

Les personnes ressources

Chaque CAUE d'île-de-France a été sollicité pour proposer une liste de personnes ressources, issues de la maîtrise d'œuvre ou de la maîtrise d'ouvrage de construction et de réhabilitation de logements en Île-de-France. Au total, 18 architectes et 10 représentants de la maîtrise d'ouvrage —essentiellement des maîtres d'ouvrage publics — ont été interrogés. Ce panel d'acteurs interrogés constitue le point de départ de cette enquête. Les investigations seront poursuivies auprès de représentants de la maîtrise d'ouvrage privée. Ce complément pourra également permettre d'intégrer la parole des élus, acteurs déterminants dans la fabrication du logement aujourd'hui. Une enquête pourra également être réalisée auprès des acquéreurs de logements neufs, cela afin de mesurer et d'identifier spécifiquement le défaut qualitatif, de fonctionnalité et de pérennité des constructions, souvent évoqué par les concepteurs à l'occasion de cette enquête.

Mme Elizabeth BERROU, Responsable du service montage d'opérations, Seine-Saint-Denis Habitat

M. François BRUGEL, Architecte, François Brugel Architectes Associés

Mme Marie-Catherine CHAZEAUX, Directrice pôle produit Architecture et Décoration, Cogedim

Mme Emmanuelle COLBOC, Architecte, Emmanuelle Colboc et Associés

Mme Anna CREMNITZER, Responsable du pôle maîtrise d'œuvre, Immobilière 3F

M. Philippe DUBUS, Architecte, Philippe Dubus Architecte DESA

M. Hervé FONTAINE, Directeur du développement, ICF La Sablière

M. Pierre GUILLARD, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, Seine-Saint-Denis Habitat

Mme Gaëlle HAMONIC et Jean Christophe MASSON, Architectes, Hamonic + Masson & Associés

Mme Aline HARARI, Architecte, Jean et Aline Harari Architectes

M. Olivier IMBERT, Directeur de la construction, Elogie

M. Jakub JAKUBIK, Architecte, NUNC Architecture

M. Philippe JARLOT, Directeur général, MDH Promotion

M. Alexandre JONVEL, Architecte, COBE Architecture

M. Sébastien LE MEN, Architecte, Devillers et Associés

M. Gaetan LE PENHUEL, Architecte, Gaetan Lepenhuel Architectes

Mme Dominique MARREC, Architecte, ECDM

M. Olivier MEHEUX, Architecte, TOA

M. Christiphe OUHAYOUN, Architecte, KOZ

M. Gemaile RECHAK, Architecte, Atelier Gemaile Rechak

M. Dominique RENAUD, Architecte, RVA Renaud et Vignaud Associés

M. Christophe ROY, Directeur, Office HLM de Clamart

Mme Hélène SCHWOERER, Directrice adjointe à la maîtrise d'ouvrage et au développement, Paris Habitat

Mme Odile SEYLER, Architecte, OSJL

M. Paolo TARABUSI, Architecte, Atelier Tarabusi

M. Jean Philippe VASSAL, Architecte, Agence Lacaton et Vassal

Mme Myrto VITART, Architecte, Jean Marc Ibos et Myrto Vitart Architectes

Les questions

L'enquête a été axée autour de trois grandes questions générales :

- Qu'est-ce qui fait la qualité d'un logement ?
- Qu'est-ce qui est primordial dans la fabrication du logement ?
- Quelles sont les tendances ou problématiques émergentes liées au logement ?

Par ailleurs, les acteurs interrogés ont été invités à s'exprimer s'ils le souhaitaient sur l'augmentation de la technicité dans la conception et la construction du logement, sur l'évolution des relations entre les acteurs du projet ainsi que sur l'économie de l'agence en lien avec l'évolution de l'économie du projet. Les entretiens ont été menés de manière non directive. Les questions posées en début d'entretien ont été volontairement larges afin de laisser à l'acteur interrogé la possibilité d'aborder les sujets qui lui parraissait déterminants sur la question du logement.

L'extraction des données

Les entretiens ont été enregistrés et ont fait l'objet d'une prise de note. Afin de mettre en parallèle les différentes positions et discours exprimés par les personnes interrogées, l'enquête a été réalisée sous une forme problématisée. Les propos tenus par les différents acteurs sont donc intégrés dans une étude d'ensemble, sous forme de citations et de références. Certains propos sont mis en relation avec des projets réalisés ou avec des données statistiques extraites d'enquêtes récentes de l'INSEE, de l'IAURIF, d'Action Logement, de l'AORIF, de l'ADHIL ou encore de la Chambre des Notaires de Paris et Île-de-France.

Bibliographie et ressources

- BOISSET Philippe, «Marchés publics. La valeur du candidat n'attend pas le nombre des années», Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, n°5833, 11 septembre 2015, pp. 90-91
- CNOA, « Archigraphie 2016 », Observatoire de la profession d'architecte, URL : http://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/archigraphie-coul-2016-web_o.pdf
- DRIEA Île-de-France, « La construction de logements en lle de France », Note de conjoncture trimestrielle, Résultats à fin septembre 2016.
- DRIEA Île-de-France, « La commercialisation des logements neufs en Ile-de-France », Note de conjoncture trimestrielle, Résultats du 3º trimestre 2015 au 3º trimestre 2016. URL : http://www.driea.ile-de-france.developpe-ment-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ecln_2016-t3.pdf
- DRIEA Île-de-France, « L'action foncière de l'Etat en Ile de France en faveur de l'aménagement et du logement », Bilan 2015, URL : http://www.driea.ile-de-france.deve-loppement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Action_fonciere Etat IdF Bilan 2015--WEB.pdf
- ELEB Monique et SIMON Philippe, Le logement contemporain, entre confort, désir et normes 1995-2012, Ed Mardaga, 2013.
- FNCAUE; MIQCP; Ministère de la culture et de la communication, «Pour une qualité architecturale : fondements et démarche», Le Moniteur Les cahiers experts, Novembre 2014.
- NAMIAS Olivier « Agences d'architecture : croître ou périr », Les Echos, Mars 2013. URL : http://www.lesechos.fr/14/03/2013/LesEchos/21396-141-ECH_agences-d-architecture---croitre-ou-perir.htm
- « Portrait de territoire : Ile de France », Publication AO-RIF, 2016. URL : http://www.aorif.org/thematiques/dossiers-transversaux/portraits-de-territoire
- Stratégie Nationale pour l'Architecture, Rapport des groupes de réflexions, Ministère de la Culture et de la Création, juillet 2015
- «Logements sociaux produits en Vefa : retours d'expé-

rience», Eclairages nº7, Revue du groupe Caisse des Dépôts, mai 2015.

- «Maîtrise d'oeuvre d'exception ou exception française ?» D'A, n°238, Septembre 2015, pp. 129-139
- PICON LEFEBVRE Virginie, « Le logement dans le Grand Paris », in Revue Centralités du Grand Paris #4, Septembre 2014, pp21-31.
- SABBAH Catherine, «Architectes : péril en la demeure», Les Échos, Mars 2015.

	ge de couverture (de gauche à droite et de bas en haut)
Atelier Brenac & Go Pantin (93), Des Cli- Corbasson architec Frédéric Delangle; ciaux dans le 17e arri ferme en logement Chartreux (91), Jean (93) © Atelier Tarabi dans la ZAC Clichy E	ris passage Goix (18e arr.), Seyler & Lucan Architectes © Benoît Grimbert; 80 logements PLS aux Champs Lasnier onzales, Les Ulis (91) © Atelier Brenac & Gonzalez; 11 logements en autopromotion en reconversion d'un entrepôt à ques et des calques, © URCAUE IDF; Réhabilitation et extension de logements sociaux à Saint Antoine, Chartie stes, Paris (75004) © Chartier Corbasson architectes; 12 logements sociaux THPE, KOZ architectes, Paris (75015) © 185 logements à Boulogne Billancourt (92), Jean-Marc Ibos et Myrto Vitart architectes, @ JMIMV; 96 logements sociaux apris, Lacaton & Vassal et Frédéric Druot Architectes @ Philippe Ruault; Reconversion d'un corps de sociaux, Agence Léminay Meurice architectes, Juziers (78) @ Patrice Tourneboeuf; 49 logements H&E à Saulx-les et Aline Harari Architectes, @ Antoine Mercusot; 48 logements BBC, Atelier Tarabusi architectes, Clichy-sous-Bois usi; 188 logements dans la ZAC Masséna à Paris, Hamonic + Masson & Associés @ Takuji Shimmura; 128 logements Batignoles (75), @ L'image contemporaine; 533 logements dans le quartier des Bleuets à Créteil (94), Agence RVA logements à Aubervilliers (93), Gaëtan Le Penhuel Architectes, @ Sergio Garcia / Hervé Abbadie; Logements privé.

Issy-les-Moulineaux (92) © URCAUE.

Rédaction :	Lisadie Dutillieux	Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale –	

LES • CAUE

contact@caue-idf.fr

 $Retrouvez\ cette\ note\ sur: \qquad www.caue-idf.fr$

Contact: