

# LE MONITEUR

DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

**LOGEMENT**

## État et perspective de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France

Actes du séminaire proposé par l'Union régionale des CAUE  
d'Ile-de-France

24 novembre 2009 à l'hôtel de ville de Paris

# SOMMAIRE

Les CAUE .....	5
L'union régionale des CAUE d'Île-de-France.....	5
l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France .....	6
<b>ACTES DU SÉMINAIRE HABITATS .....</b>	<b>9</b>
<b>OUVERTURE.....</b>	<b>9</b>
<b>PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE .....</b>	<b>10</b>
<b>LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR À L'HEURE</b>	
<b>DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DU GRAND PARIS .....</b>	<b>11</b>
I. Le logement, un sujet au centre des projets de Grand Paris .....	11
II. Les trois projets de Grand Paris .....	12
<b>THÈME 1 - LOGEMENT ET POLITIQUES FONCIÈRES : ENTRE ÉVOLUTIONS TERRITORIALES</b>	
<b>ET GRANDE ÉCHELLE.....</b>	<b>14</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>14</b>
I. Une aspiration à plus d'espace .....	14
II. Pour une relance raisonnée de l'extension urbaine.....	14
<b>EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - LES TERRAINS MUTABLES.....</b>	<b>15</b>
I. 16 logements PLA à ossature bois, Ormesson-sur-Marne (94).....	15
II. 53 logements PLA et 7 commerces, Saint-Brice-sous-Forêt (95).....	16
<b>UN AUTRE PROJET - L'ÉCOQUARTIER DU VÉSINET : REQUALIFIER DANS L'ESPRIT DE LA VILLE-PARC</b>	
<b>LES TERRAINS DÉLAISSÉS DU SITE DE L'HÔPITAL.....</b>	<b>16</b>
<b>DÉBATS.....</b>	<b>18</b>
<b>THÈME 2 - LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT DANS UNE PERSPECTIVE DE</b>	
<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>22</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>22</b>
<b>EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - LA PLACE DU LOGEMENT</b>	
<b>DANS LA STRATÉGIE URBAINE .....</b>	<b>23</b>
I. Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France (93) .....	23
II. 107 logements en accession et commerces, Arcueil (94).....	23
<b>UN AUTRE PROJET - SEINE ARCHE : STRATÉGIE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS</b>	
<b>ET DÉVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>23</b>
I. Seine-Arche, une opération d'urbanisme d'envergure.....	23
II. Quelques exemples d'opérations.....	24
<b>DÉBATS.....</b>	<b>25</b>
<b>THÈME 3 - LOGEMENT ET DÉRÈGLEMENTATION .....</b>	<b>31</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>31</b>
I. L'actualité du droit de l'urbanisme.....	31
II. Éléments de prospective .....	32
<b>EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - RECRÉER UN CONTEXTE.....</b>	<b>33</b>
I. Maison individuelle, Maisons-Laffitte (78) .....	33
II. 13 logements PLAI en résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt (92).....	33
<b>UN AUTRE PROJET - LE LOGEMENT À L'HEURE DU GRAND PARIS .....</b>	<b>34</b>
I. La population francilienne.....	34
II. Le parc de logements.....	34

III. Les défis du Grand Paris.....	35
<b>DÉBATS</b> .....	<b>36</b>
<b>THÈME 4 - LES NOUVEAUX MODES D'HABITER</b> .....	<b>39</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>39</b>
I. Un logement inadapté aux évolutions de la société.....	39
II. Tour d'horizon des pièces de nos logements .....	40
<b>EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - NOUVEAUX MODES DE VIE</b> .....	<b>41</b>
I. 20 ateliers-logements et équipements, Ivry-sur-Seine (94) .....	41
II. Résidence sociale « Les Noés », La Verrière (78).....	41
<b>UN AUTRE PROJET - VILLA CHEVALIER À SAINT-DENIS : DENSITÉ URBAINE, AMBIANCE ET CONVIVIALITÉ</b> .....	<b>42</b>
<b>THÈME 5 - L'INNOVATION ARCHITECTURALE DANS LE LOGEMENT</b> .....	<b>44</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>44</b>
I. Des collections haute-couture et monumentales qui s'opposent au tricot fait main .....	44
II. Le surinvestissement de la coupe et de la façade au détriment du plan .....	44
<b>EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - OFFRIR DE LA DIVERSITÉ</b> .....	<b>45</b>
I. 45 logements sociaux et un centre d'animation, Paris 12 <sup>e</sup> .....	45
II. 17 logements PLA et PLUS H&E, Paris 10 <sup>e</sup> .....	46
<b>UN AUTRE PROJET - L'ÎLOT 11 À NANTERRE : CONSTRUIRE UN PAYSAGE</b> .....	<b>46</b>
<b>DÉBATS</b> .....	<b>47</b>
<b>CLÔTURE DE LA JOURNÉE</b> .....	<b>51</b>
<b>LISTE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISÉS</b> .....	<b>52</b>
<b>LISTE DES INTERVENANTS</b> .....	<b>53</b>
<b>LISTE DES PARTICIPANTS</b> .....	<b>53</b>
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	<b>54</b>

## LES CAUE

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) sont des associations départementales, créées par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Chaque CAUE assure des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale. Au service de tous, professionnels de la construction, enseignants, personnels administratifs ou particuliers et en relation directe avec les collectivités locales et leurs responsables, ils développent dans un cadre et un esprit associatifs des actions de conseil, d'information, de formation et de sensibilisation.

Structures interdisciplinaires, tant par leurs champs d'intervention, que par les professionnels qui les composent (architectes, urbanistes, paysagistes, écoconseillers, documentalistes...), les CAUE ont développé un mode d'appréhension innovant du territoire. Depuis plus de trente ans, ils associent à leurs fonctions d'expertise une dimension pédagogique et culturelle et offrent des clés de repère et de compréhension à des problématiques territoriales plus larges.

### Conseil

Par leurs statuts et la composition de leurs conseils d'administration, les CAUE réunissent tous les représentants de la décision territoriale. Ils représentent ainsi tous les publics et défendent une position objective. Directement sollicités par les acteurs locaux, ils peuvent également se saisir eux-mêmes de certaines questions. Dans le cadre de leurs activités de conseil, les CAUE apportent une vision critique, mettent en résonance des enjeux, alertent sur les points de blocage, identifient des problématiques, des projets innovants, initient de nouvelles procédures, jouent un rôle de médiation...

### Information/Formation

S'appuyant sur leur connaissance fine du territoire, sur la richesse de leurs réseaux d'acteurs et de leurs partenariats, les CAUE participent au développement d'une culture partagée du territoire et sont en mesure de contribuer à la mise en place d'outils d'analyse, de communication et d'évaluation. Par leur permanence, par la diversité de leurs champs d'intervention, de leurs publics, par leurs ressources documentaires, ils constituent une mémoire des acteurs et du territoire. Interrogés à toutes les échelles de l'aménagement du territoire et en lien constant avec les décideurs locaux et les acteurs institutionnels, les CAUE sont identifiés comme centres de ressources et pôles de compétences.

Forts de cette position, les CAUE identifient et diffusent des approches qualitatives et des pratiques innovantes. Acteurs du territoire, ils initient également de nouvelles

démarches nées d'une réflexion et d'une pratique de terrain. Ils participent à l'animation du débat public en proposant des méthodes de concertation.

À cette fin, les CAUE mettent en place des palmarès, des actions de formation à destination des élus, des techniciens territoriaux, des bailleurs, des acteurs associatifs...

### Sensibilisation

Dans le cadre de leurs missions de sensibilisation, les CAUE développent de nombreuses actions afin de diffuser une culture architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du territoire régional, contribuant ainsi à la construction d'un regard partagé. Ces actions sont développées sur la base de partenariats avec un réseau territorial d'acteurs de l'aménagement du territoire et du cadre de vie. Elles sont destinées à divers publics (élus, professionnels, étudiants, grand public, enfants...) et prennent des formes variées (ateliers, visites, expositions, colloques...).

## L'UNION RÉGIONALE DES CAUE D'ÎLE-DE-FRANCE

Pour valoriser et coordonner le réseau territorial de compétences et de partenariats développés par chacun d'eux, les CAUE de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise se sont constitués en Union régionale. Leur association intellectuelle et matérielle a pour vocation de rassembler et promouvoir les savoir-faire de chaque CAUE et d'assurer la réalisation, à l'échelle régionale, d'actions publiques à caractère culturel et technique.

Pour mener à bien ces actions, les CAUE d'Île-de-France ont élaboré une pratique du travail collaboratif à l'échelle régionale. Les sept CAUE regroupés dans l'Union régionale forment ainsi une équipe pluridisciplinaire de 76 personnes : 29 architectes, 12 architectes urbanistes, 5 documentalistes, 5 paysagistes, 3 conseillers énergie, 2 urbanistes, 2 chargés de communication, 2 graphistes, 2 écoconseillères, 1 ingénieur, 1 artiste et 12 agents administratifs. L'Union régionale des CAUE bénéficie également de compétences propres dans le cadre de projets spécifiques.

Dans le respect de l'identité de chacun de ses membres, l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France vise à nourrir le débat et la réflexion sur l'avenir écologique, patrimonial, urbain, architectural et paysager de la région. L'ensemble des actions menées, des réflexions conduites et des ressources produites par les CAUE dans ce cadre est consultable sur le site Internet de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France ([www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr)).

## L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Malgré la volonté partagée par les structures de diffusion de l'architecture de se doter d'outils de référencement des opérations, la fragmentation de l'information nuit à la connaissance globale de la production architecturale et permet très difficilement de sérier, parmi les opérations réalisées, celles qui sont véritablement remarquables du point de vue de la qualité architecturale.

Forte de ce constat, l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, la DAPA et la DRAC d'Île-de-France ont imaginé en 2005 un outil évolutif de ressources partagées, qui rend compte des dynamiques en œuvre et qui en assure la diffusion auprès du public professionnel.

Parmi tous les champs d'études possibles, l'habitation s'est imposée d'emblée comme prioritaire pour cet Observatoire régional qui se veut être un outil capable de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits ;
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière ;
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau et héberger ce débat.

### *Un outil opérationnel*

S'inscrivant dans une démarche résolument pragmatique, l'Observatoire régional s'efforce de produire des ressources fiables sur les paramètres et les processus qui conduisent à plus de qualité dans la production architecturale.

### *Un outil de ressources partagées*

- outil de travail pour les partenaires du projet qui œuvrent dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement ;

- outil de pédagogie et de formation en direction des publics spécialisés que sont les décideurs régionaux (élus et techniciens territoriaux), aménageurs, constructeurs, architectes, entrepreneurs ;

- outil de mise en réseau des acteurs de la construction et outil de clarification du rôle de chacun des intervenants de la chaîne de la production architecturale contemporaine ;

- outil d'accompagnement et d'évaluation des politiques et des réglementations en matière de production architecturale, que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation, extension... ;

- outil de réflexion quant aux conditions d'émergence de la qualité architecturale ;

- outil de sensibilisation d'un large public qui pourra librement consulter les données de l'Observatoire et pour lequel, dans un second temps, pourront être développés des contenus spécifiques.

### *Un outil, des publics*

La cible privilégiée de l'Observatoire est celle du public « spécialisé » : les élus, les maîtres d'ouvrage publics, les techniciens territoriaux, les assistants à la maîtrise d'ouvrage, les techniciens des bureaux d'études techniques, les aménageurs, les maîtres d'ouvrage de la construction privée, les maîtres d'œuvre, les architectes, les urbanistes, les paysagistes, les entrepreneurs et les chefs de chantiers, les gestionnaires...

### *La notion de qualité architecturale*

La qualité d'une opération s'exprime à la fois dans sa conception (dans le prolongement de la commande), dans sa réalisation et, après sa livraison, dans l'utilisation - et la gestion - qui en est faite. Aussi, la notion de qualité architecturale ne désigne-t-elle pas le seul caractère esthétique d'un objet construit, même s'il ne s'agit pas d'évacuer cette dimension des débats...

La qualité architecturale est, très concrètement, le fruit d'une subtile combinaison entre :

- les orientations des politiques locales, fondées sur une certaine vision de la ville ;
- les contraintes spatiales et réglementaires ;
- les connaissances par rapport à la technicité du moment ;
- les références culturelles, sociales et architecturales communes ;
- les souhaits des citoyens en matière d'esthétique, de fonctionnalité et d'innovation ;
- les préoccupations économiques en adéquation avec les prix du marché ;
- les préoccupations environnementales dictées par la nécessaire gestion des ressources et des énergies.

En cela, la qualité architecturale repose sur l'engagement du maître d'ouvrage, porteur d'un certain nombre d'exigences, et sur la capacité de l'architecte et du constructeur à transcender les obligations et les contraintes au bénéfice de l'architecture et des techniques pour répondre à ces multiples attentes et, finalement, contribuer à une meilleure qualité générale du cadre de vie.

### *Les critères de la qualité architecturale*

- montage, conduite et gestion de l'opération ;
- insertion urbaine ;
- dimension esthétique ;
- fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage ;
- choix constructifs et techniques ;
- innovation ;
- dimension environnementale.

### *Champ d'observation du projet*

Dans un premier temps, l'Observatoire régional a recensé, sélectionné et analysé les opérations remarquables dans le domaine de l'habitat. La diversité des programmes

offre de riches perspectives tant du point de vue des acteurs concernés que du point de vue du montage de l'opération et du contexte d'implantation de l'opération. Les objets construits entrant dans le champ d'observation peuvent appartenir aux deux grandes catégories que sont le logement individuel et le logement collectif (ou semi-collectif), dépendre de la promotion privée, du marché social ou très social et du marché du logement intermédiaire, aborder des secteurs plus particuliers (logement hôtelier, logement médicalisé, accueil de public jeune ou de personnes âgées, structures d'urgence...) et concerner aussi bien la construction neuve que la réhabilitation ou l'extension ou la surélévation du bâti existant. Le corpus de fiches réalisées dans le cadre de l'Observatoire au cours des trois dernières années doit encore être enrichi afin de refléter cette diversité des formes d'habitat.

## **Contenus du projet**

Les contenus produits sont de 3 types :

- les fiches-opérations, qui combinent une démarche analytique, appliquée à des opérations, à partir de critères objectivables de la qualité et l'introduction d'une critique architecturale qui se veut à la fois constructive et pédagogique. Chaque fiche comporte un cartouche technique détaillé, des critères de qualité argumentés, des visuels du projet ainsi qu'un paragraphe descriptif et un paragraphe récapitulatif.

L'intégralité des fiches réalisées est consultable sur le site Internet de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France ([www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr)) ;

- des dossiers thématiques réalisés à partir d'analyses transversales des opérations devront être élaborés lorsque le corpus d'opérations analysées aura atteint la diversité souhaitée, afin de dégager, pour les publics cibles de l'Observatoire, des axes de travail ou de réflexion en matière de logement. Le fait d'observer, simultanément, plusieurs projets pour extraire de chaque cas particulier des orientations, des tendances, des modes opératoires et des contextualités, permettra de cerner les facteurs de la qualité architecturale ;
- des études de cas conduites sur toute la durée d'une opération (et poursuivies au moins cinq ans après sa livraison) permettront aux équipes opérationnelles de l'Observatoire d'assister aux principales réunions, depuis l'origine du projet - et à l'invite du maître d'ouvrage de l'opération - en tant qu'observateur impartial.

## **Modes de diffusion**

La forme informatisée a été privilégiée pour la diffusion des fiches-opérations afin d'autoriser l'actualisation rapide du corpus des opérations remarquables et de permettre une diffusion à la fois permanente, large et économique des travaux de l'Observatoire. Trois autres supports de diffusion des travaux de l'Observatoire ont toutefois été expérimentés en 2009 :

### **- L'exposition « CONSTRUCTIONS, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France »**

Premier rendez-vous d'une exposition itinérante présentant des extraits de deux années d'analyse critique, l'exposition « CONSTRUCTIONS » a été présentée du 4 au 18 juillet 2009 à la Galerie d'Architecture, à Paris, par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la DRAC Île-de-France. L'enjeu de ce partenariat : quels critères pour une architecture pérenne ? L'exposition, qui sera reconduite en 2010, s'appuie sur dix-huit analyses d'opérations extraites du corpus de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France pour proposer une collection argumentée d'habitats en Île-de-France. En filigrane apparaît une relation constructive entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre, une maîtrise technique du bâtiment, une valorisation des espaces pour les futurs habitants.

### **- Le catalogue associé**

Des publications ponctuelles permettent de donner une meilleure visibilité au contenu de l'Observatoire en touchant un public moins familiarisé avec l'outil informatique et Internet. Le catalogue associé à l'exposition « CONSTRUCTIONS » retranscrit de façon synthétique toutes les opérations répertoriées par l'Observatoire depuis 2006. Ce produit éditorial, gratuit, document de synthèse et de référence, constituera à moyen terme une véritable collection.

*CONSTRUCTIONS, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France*, catalogue raisonné n° 1, 119 pages, 2009 (disponible en consultation dans les CAUE d'Île-de-France).

### **- Le séminaire annuel régional « HABITATS »**

Moment de restitution et d'animation du réseau, le séminaire annuel constitue un temps fort de l'action de l'Observatoire. Il associe les différentes structures partenaires investies dans le projet et mobilise des personnes-ressources afin de présenter les travaux et réflexions conduits dans le cadre de l'Observatoire régional.

Le séminaire « HABITATS, état et prospective de la qualité du logement en Île-de-France », proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France en partenariat avec la DAPA et la DRAC Île-de-France le 24 novembre 2009 à l'hôtel de ville de Paris se voulait essentiellement une plateforme d'échanges. Ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti - élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés - il a permis de nourrir les réflexions et l'état des connaissances pour créer les conditions d'émergence d'un débat autour de cinq thèmes transversaux identifiés à partir de la trentaine d'études de cas réalisées dans le cadre de l'Observatoire et de leur synthèse :

- mutabilité réelle de territoires considérés a priori comme « libres » ;

- 
- marges de manœuvre pour répondre aux enjeux du développement durable ;
  - impacts prévisibles de la simplification du droit de l'urbanisme ;
  - nouveaux modes de vie, nouveaux modes d'habiter ;

- évolution des plans de logement, création et innovation architecturales.

Les présentations et les échanges ont fait l'objet d'une retranscription diffusée largement, en partenariat avec le Groupe Moniteur dans les présents actes.

# Actes du séminaire Habitats

Séminaire proposé le 24 novembre 2009 à l'hôtel de ville de Paris

**Accueil par le modérateur de la journée, Frédéric Lenne, directeur du département Architecture, Urbanisme, Technique, Groupe Moniteur**

Bonjour à tous. Je vous remercie d'être venus assister à ce séminaire consacré aux habitats - au pluriel - organisé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France. Cette journée s'appuiera notamment sur le travail mené dans le cadre de l'Observatoire régional de la qualité architecturale du logement.

Vous êtes tous spécialistes des questions qui seront traitées aujourd'hui. Je vous propose en conséquence de laisser une large place aux échanges et à une discussion associant tous les acteurs de l'habitat.

En raison du fort besoin de logements, la question de son coût demeure d'autant plus fondamentale qu'elle constitue la principale barrière à son accession. Elle est inséparable de la notion de surface, un sujet qui concentre les plaintes des architectes et que nous approfondirons tout au long de cette journée.

L'architecture doit également s'adapter à des normes qui évoluent assez fréquemment. Même si ces contraintes permettent d'alimenter la créativité, il convient de ne pas franchir un palier qui bannirait toute innovation dans le logement. Rappelons que dans les années 80, les politiques publiques qui étaient impulsées sous des sigles divers plaçaient cette dernière au centre de l'habitat, et notamment de sa composante sociale. Songeons par exemple au programme de recherche et d'expérimentation Habitat 88<sup>1</sup>. Cette mise à l'ordre du jour donne à penser que le logement connaissait alors une véritable ébullition. Nous ne vivons plus aujourd'hui à la même époque. Même si l'habitat privé a consenti quelques efforts, un long chemin reste à parcourir. Voilà quelques-uns des thèmes qui vont nous occuper aujourd'hui.

Je vous prie d'excuser l'absence de Pierre Mansat, adjoint au Maire de Paris, chargé de Paris Métropole et des relations avec les collectivités territoriales d'Île-de-France et président du CAUE de Paris, qui devait introduire cette journée et qui se trouve en Conseil de Paris. Je remercie Christine Piqueras, de la sous-direction de l'Architecture et du Cadre de vie, qui remplace Jean Gauthier, directeur, chargé de l'Architecture, adjoint au directeur de l'Architecture et du Patrimoine au ministère de la Culture et de la Communication. Je lui cède la parole pour ouvrir nos travaux.

## OUVERTURE

**Christine Piqueras, sous-directrice de la sous-direction de l'Architecture et du Cadre de vie, DAPA**

Tout d'abord, permettez-moi d'excuser Jean GAUTIER, mobilisé aujourd'hui pour défendre la position du Ministère dans le cadre des négociations sur la directive services. Je souhaite en son nom rappeler toute l'attention que nous portons à la qualité architecturale. C'est la raison pour laquelle, nous avons, entre autres actions, accompagné l'Union régionale des CAUE dans son projet de création d'un Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France. Est-il nécessaire de rappeler combien la question du logement est primordiale aujourd'hui? Les trois expositions organisées cet été sur ce thème en sont la preuve<sup>2</sup>. Je pense en particulier à celle de la DAPA, qui était consacrée à l'innovation dans le logement social. Cette journée permettra de faire un tour d'horizon de nombreuses formes d'habitat, du logement individuel au collectif, issues de la promotion privée comme du marché social. Toutes ces réalisations illustrent l'exigence de qualité architecturale, qui repose à la fois sur l'engagement d'un maître d'ouvrage lui-même porteur de certaines exigences et sur la capacité de l'architecte à transcender des obligations et des contraintes au bénéfice de l'architecture et des techniques.

1) Ce programme de recherche visait à améliorer l'efficacité productive de la filière construction. VIVINIS Michel. *Habitat 88 : de nouvelles stratégies professionnelles*, Paris : Bureau d'informations et de prévisions économiques (BIPE) Conseil, janvier 1989.

2) *VERS DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX*, exposition par la Cité de l'Architecture & du Patrimoine et l'Institut français d'Architecture, du 17/06/2009 au 01/07/2010. *HABITER ECOLOGIQUE, quelles architectures pour une ville durable ?* Exposition temporaire par la Cité de l'Architecture & du Patrimoine et l'Institut français d'Architecture, du 13/05/2009 au 01/11/2009. *CONSTRUCTIONS*, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France, première présentation de l'exposition itinérante de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, à la Galerie d'Architecture de Paris, du 04/07/2009 au 18/07/2009.



C'est en ce sens qu'il participe à une meilleure qualité générale du cadre de vie. Le ministère de la Culture et de la Communication a adopté une position quelque peu originale par rapport au contexte actuel du Grenelle II. Il considère que la multiplicité des normes et la prépondérance donnée à la performance énergétique vont encore ajouter à la complexité réglementaire. Dans sa communication en Conseil des ministres du 21 octobre 2009 sur l'architecture, Frédéric Mitterrand préfère privilégier l'atteinte des objectifs et des résultats plutôt qu'une stricte application des normes en vigueur.

## PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

**Vincent Lelièvre, architecte urbaniste, CAUE des Hauts-de-Seine**

Outil mis en place par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale a également obtenu le soutien de la DAPA et de la DRAC Île-de-France. Sa création s'imposait parce que la qualité architecturale est au cœur de la raison d'être des CAUE. Un Observatoire est un outil qui, conjointement à d'autres, peut permettre de tendre vers cette exigence de qualité.

Les CAUE sont par ailleurs fortement impliqués dans cette problématique, tant au travers de leur mission de conseil aux particuliers qu'au travers de leur mission de conseil auprès des collectivités territoriales. Le conseil aux particuliers représente près de 20 % de l'activité des CAUE. Cette mission ne se limite pas à conseiller de futurs acquéreurs d'une maison individuelle, en effet les CAUE sont tout aussi sollicités par des locataires, des copropriétaires, des conseils syndicaux pour des projets de réhabilitation ou d'aménagement de l'existant ou encore d'achat d'appartements en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Dans le cadre de leur mission de conseil auprès des collectivités territoriales, les CAUE ont bien souvent incité les municipalités à créer des commissions communales des permis de construire afin de résoudre le plus en amont possible les problèmes qui peuvent survenir. À cette mission de conseil s'ajoute une démarche d'écoute, qui fait des CAUE des structures particulièrement bien insérées au sein de cette problématique du logement.

Les CAUE n'ont pas souhaité instituer un système d'évaluation académique à la manière des étoiles décernées par les guides gastronomiques, mais bien constituer un centre de ressources argumentées. Une trentaine de fiches de référence sont ainsi consultables et téléchargeables sur le site Internet de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France<sup>3</sup>.

C'est également pour prolonger ce travail d'analyse et créer les conditions d'un débat qu'ils ont organisé cette première journée d'échanges.

La qualité architecturale d'une opération s'exprime à la fois par sa conception, qui fait déjà figure de prolongement de la commande, par sa réalisation, par son utilisation au quotidien et par sa gestion. Aussi cette notion ne désigne-t-elle pas le seul caractère esthétique d'un objet construit, même s'il ne s'agit pas d'évacuer cette dimension importante des débats. Très concrètement, elle est le fruit d'une subtile combinaison entre les orientations des politiques locales, fondées sur une certaine vision de la ville, les contraintes spatiales et réglementaires, les connaissances techniques à un moment donné, les références culturelles, sociales et architecturales ou les souhaits des citoyens en matière d'esthétique, de fonctionnalité et d'innovation.

Les préoccupations économiques et environnementales, dictées par la nécessaire gestion des ressources et de l'énergie, commandent également la qualité architecturale, qui repose en partie, rappelons-le, sur l'engagement du maître d'ouvrage, porteur d'un certain nombre d'exigences, et sur les savoir-faire de l'architecte et du constructeur.

Priorité de l'Observatoire de la qualité architecturale, le logement a été ciblé de façon immédiate. Il s'est imposé alors que nous traversons une crise que nous n'avons pas connue depuis 1954 et une période située à la conjonction de la révision du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et des réflexions sur le Grand Paris et Paris Métropole. Cette période de changements constitue une véritable opportunité, à l'image de la reconstruction ou du baby-boom. De plus, les modes de vie ont peut-être beaucoup plus changé ces dix dernières années que pendant les années 1970, alors que la conception de la cellule du logement s'est banalisée comme jamais. L'urgence des conséquences du réchauffement climatique qui nous contraint aujourd'hui à privilégier la ville compacte aura des incidences sur la morphologie urbaine et sur la conception du logement.

Tous ces éléments nous conduisent à penser que le retrait actuel de la question du logement dans le débat public ne peut guère être expliqué par la thèse selon laquelle tous les problèmes auraient été résolus.

Nous avons structuré cette journée de façon à lancer le débat. Elle est articulée autour d'une ouverture théorique et de la présentation de références issues des analyses de l'Observatoire. Je vous précise par ailleurs que les actes de ce séminaire seront publiés sous forme d'un cahier détaché, supplément du *Moniteur des travaux publics et du bâtiment*.

3) Site internet de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France : [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr)

## Christelle Lecœur, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire

Une première sélection de projets a été réalisée par les différents CAUE dans leurs départements respectifs. Elle a par la suite été soumise à la DRAC et à la DAPA. Près de 32 réalisations ont finalement été retenues<sup>4</sup> pour être étudiées selon une méthodologie issue de l'étude de faisabilité de création d'un Observatoire conduite en 2005. Parmi les huit critères d'analyse, on trouve l'historique du projet, l'insertion urbaine, la fonction et la valeur d'usage, l'innovation, la dimension constructive, l'esthétique, la programmation, le montage du projet ou l'aspect environnemental.

Nous avons souhaité que ces opérations soient achevées depuis au moins deux ans de manière à nourrir un retour d'expérience sur leur habitabilité. Pour les étudier, nous avons délivré trois questionnaires destinés au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre ou à l'usager. Ils ont été complétés par une visite d'un ou de deux appartements de configuration différente et par des rencontres avec les habitants des lieux et des différentes parties prenantes. Selon qu'ils s'adressaient ou non aux usagers, les questionnaires étaient orientés tour à tour sur la dimension esthétique, sur la fonctionnalité ou sur la relation avec la ville et avec les partenaires.

Cette analyse a fait émerger des thématiques convergentes et a construit une typologie de logements très diversifiée où l'on trouve aussi bien des projets de logements pour étudiants, des résidences pour personnes âgées, des maisons individuelles, du logement collectif, du logement social comme de la promotion privée. La requalification de friches en centre urbain a également été abordée, de même que la thématique environnementale, même si les opérations analysées ont pour la plupart été lancées il y a une dizaine d'années.

## LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR À L'HEURE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DU GRAND PARIS

Vincent Fouchier, directeur général adjoint de l'IAU, délégué au SDRIF, vice-président du groupe Urbain à l'OCDE

Je vais décliner successivement trois projets de Grand Paris, celui de l'État, celui des architectes et celui du projet de schéma directeur, étant précisé que le logement est interpellé dans ces trois démarches. Quelle que soit l'actualité,

le logement demeure un problème de fond qu'il faut traiter de façon prioritaire. Cette urgence qui s'éternise reste un vrai sujet de préoccupation pour nous tous.

## I. Le logement, un sujet au centre des projets de Grand Paris

### 1. Une forte demande de logements non satisfaite

Depuis trop longtemps, nous ne construisons pas assez de logements en Île-de-France. Les experts sollicités à l'occasion de l'élaboration du schéma directeur ont évalué nos besoins à près de 60 000 logements par an, alors que nous en bâtissons moins de 40 000. Le système francilien est à cet égard particulièrement en retard puisque l'Île-de-France, qui est de loin la région la plus peuplée, est celle où l'on construit le moins de logements pour mille habitants. Il n'est pas possible que cette situation perdure !

Alors que les conditions de logement s'améliorent lentement, le marché rencontre une tension particulière. Les prix montent en flèche alors que l'évolution des revenus stagne, un écart décrit notamment dans *Les conditions du logement en Île-de-France*, une étude de l'IAU-IDF réalisée à partir des résultats de l'enquête nationale logement menée par l'INSEE. Cette étude est accessible sur notre site internet<sup>5</sup>.

### 2. L'étalement urbain en cause

Construire où et comment, telle est la question aujourd'hui. Nous voulons éviter l'étalement urbain et bloquer l'extension de la tache urbaine. Le baby-boom et le développement économique ont favorisé cette croissance périphérique qui visait à loger des familles avec enfant(s). Nous faisons face aujourd'hui à un contexte radicalement différent, loin des conditions qui ont favorisé autrefois cet étalement. Nous devons loger de plus en plus de personnes seules ou des ménages monoparentaux, ce qui ne signifie par pour autant la disparition de la demande de grands logements.

Si ce principe, qui vise à ne pas construire n'importe quel type de logements n'importe où, à maîtriser cet étalement, suscite maintenant un quasi-consensus régional, il reste difficile à mettre en œuvre au niveau local.

### 3. Densité et mobilité

Privilégier le développement urbain dans telle ou telle localisation induit des conséquences dans des domaines autres que ceux du logement, notamment ceux de l'énergie et des gaz à effet de serre. Une ville étalée ou une ville concentrée génèrent des mobilités différentes, en parti-

4) Ces analyses sont réunies dans le catalogue d'exposition : *CONSTRUCTIONS*, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France, catalogue raisonné n°1, Union régionale des CAUE d'Île-de-France, juillet 2009.

5) *Les conditions du logement en Île-de-France en 2006*, IAU-IDF, INSEE, DREIF, 2009. Disponible sur : [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

culier quant à l'usage de l'automobile. Or, le recours à l'automobile n'est pas une fin en soi. Grâce à une meilleure organisation urbaine, nous pouvons éviter la trop forte dépendance au véhicule individuel motorisé. Le lien avec la densité semble évident, car l'utilisation de la voiture est fortement corrélée avec l'étalement urbain. Plus un espace est resserré sur lui-même, plus il est facile de se passer de sa voiture. Tel n'est pas le cas dans un territoire à faible densité. Le modèle urbain que nous allons privilégier - notamment l'emplacement des logements - va fortement impacter la mobilité et donc les enjeux de développement durable. Le logement n'est donc pas une problématique à traiter « à part ». Il est partie prenante du développement durable dans la métropole.

## II. Les trois projets de Grand Paris

### 1. Le projet de schéma directeur

Le projet de schéma directeur (SDRIF) a proposé des règles majeures de l'aménagement pour la région Île-de-France. Il pose notamment trois principes : bâtir le plus de logements possible dans l'agglomération existante pour éviter le recours aux extensions urbaines (au moins deux tiers), privilégier des lieux où se déploie le développement économique pour limiter les migrations alternantes, et profiter de la construction de logements pour rééquilibrer le parc social, très inégalement réparti dans la région.

Cette question doit être intégrée dans une logique plus globale, qui garantit les équilibres de nombreux domaines, les équilibres environnementaux, habitat/emploi, ou la répartition des risques et des nuisances sur le territoire. C'est tout l'intérêt d'un projet spatial qui met en musique à moyen et long terme l'articulation entre le logement et toutes les autres problématiques, y compris celle du transport. Construire du logement, en effet, implique de le desservir en transports collectifs. Nous n'avons plus le droit de laisser de côté cette exigence.

### 2. Le Grand Paris de l'État

Ce deuxième Grand Paris porte un autre projet de vie. Il semble se limiter à un métro de 130 kilomètres et aux clusters, ce qui laisse peu de place au logement. Dans son discours du 29 avril 2009, le Président de la République a cependant indiqué qu'il souhaitait que 70 000 logements soient construits tous les ans. Commençons par en construire 50 000 et par définir les conditions qui permettront cet essor... et trouvons les moyens prioritaires pour que ce Grand Paris atteigne un tel objectif. Il convient notamment de s'interroger sur le modèle de développement que veut promouvoir l'État et sur la transversalité de son projet. Il semble que la discussion ne soit pas encore totalement lancée, tant que le détail du projet n'est pas dévoilé et soumis au débat.

### 3. Le Grand Pari(s) des architectes

Ce projet n'a pas été formalisé comme tel. Il s'agit davantage d'un « brainstorming », qui s'est beaucoup penché sur la question du logement, notamment sous l'angle de son inscription dans l'espace. Il s'est traduit par 10 projets distincts, chacun ayant sa propre approche et ses propres solutions. Plusieurs pistes font cependant consensus. Par exemple, le sujet de la densification a été particulièrement promu par les équipes à l'œuvre, avec différents registres. Les sujets des tours, de la densification du pavillonnaire ou le cas particulier de la Défense ont été ainsi abordés par les différentes équipes.

La mutation de la métropole ordinaire a aussi fait l'objet de toutes les attentions. Les architectes n'ont pas pensé uniquement aux grands projets, comparables aux villes nouvelles. Ils se sont investis dans le cœur de l'agglomération, une manière d'affirmer que le polycentrisme vaut aussi pour la métropole déjà là et peut s'exprimer par de multiples opérations, comme les « 1 001 projets » de Rogers. L'enjeu principal des réflexions porte aussi sur le logement actuel, qui devra muter parce qu'il ne répond pas aux nouveaux enjeux que sont la performance énergétique, le confort ou la réponse à l'insalubrité.

Ce débat n'est pas terminé. À l'approche des élections régionales, la pression monte. Nous espérons qu'une solution partagée et consensuelle émergera dans ce cadre.

#### Frédéric Lenne

Je pense que la consultation des architectes a dépassé, et de loin, le simple brainstorming. Il s'agissait véritablement d'une consultation de recherche et de développement et dont les résultats peuvent avoir une portée plus large que les démarches actuelles.

#### Vincent Fouchier

Cette opération reste un brainstorming dans la mesure où il n'en découle pas un projet pouvant être déroulé et dont les principaux acteurs auraient pu s'emparer.

#### Frédéric Lenne

Ce Grand Paris ne se réduit pas au remplacement du RER par un « grand huit » et des villes nouvelles par des clusters. Il est beaucoup plus riche. Avez-vous quelques idées inspirées par votre pratique professionnelle pour accélérer la construction de logements ?

#### Vincent Fouchier

Je suis d'accord. Nous n'avons pas fini de retirer tout le bénéfice de cette consultation et je pense qu'il y aura des prolongements.

Si la planification peut encadrer et favoriser la construction de logements, elle reste insuffisante. C'est l'absence d'accord entre l'État et les régions qui la freine. Si un projet global déclinait des objectifs en associant les Établissements Publics Fonciers (EPF) et les collectivités, une démarche pourrait être mise en mouvement. L'accord entre collectivités est un point de départ fondamental. Toutes les actions qui ont été lancées, par exemple dans le cadre

du contrat de projets<sup>6</sup>, ne font qu'amorcer un changement dont l'ampleur n'est pas à la hauteur des besoins en logements.

Si cette initiative restait isolée, son efficacité serait néanmoins remise en question. Il faut que toutes les conditions soient réunies pour qu'elle ait une résonance réelle. Par exemple, les aides à la construction ou à l'acquisition du foncier doivent s'adapter à cette nouvelle donne. Actuellement, aucun dispositif n'encourage réellement les ménages à investir dans le logement, au sein d'un marché très tendu.

**Frédéric Lenne**

Il faudrait donc élaborer un plan d'urgence associant l'État et la Région.

**Vincent Fouchier**

Il devrait impliquer ces deux acteurs, mais aussi les départements, les intercommunalités et les municipalités dans lesquelles les actions seront déployées. Je souscris à l'idée de contrat de développement urbain, qui est régulièrement évoquée. Quand chacun apporte les moyens dont il dispose sur la base d'un projet commun, la démarche fonctionne.

Cet accord doit être pérennisé pour que la construction de logements devienne effective. Ce processus très long, que l'on peut assimiler à un « plan de mobilisation » pour la construction de logements, comparable à celui des transports, doit aussi associer les bailleurs et les promoteurs.

6) [www.idf.pref.gouv.fr/dossiers/contrat\\_projets.htm](http://www.idf.pref.gouv.fr/dossiers/contrat_projets.htm)

# Thème 1 - Logement et politiques foncières : entre évolutions territoriales et grande échelle

## Questions clés

- Dans le contexte très tendu du marché en Île-de-France, comment faire émerger du foncier ?

- Comment inciter au renouvellement urbain dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) : optimisation du foncier des équipements communaux, aide aux copropriétés... ?

- Comment remettre sur le marché des sites industriels, parfois pollués, quels sont les outils ?

## INTRODUCTION

Joseph Comby, consultant

### Le marché foncier, le territoire francilien et sa mutabilité

Pour construire des logements, il faut des entreprises de Bâtiment & Travaux Publics (BTP) et de la main-d'œuvre ; il n'en manque pas. Il faut des investisseurs et des crédits bancaires ; pendant des années, il y en a eu plus que nécessaire. Mais il faut aussi des terrains, pas n'importe lesquels, des terrains constructibles disponibles à l'achat, et c'est là que se situe le seul vrai goulot d'étranglement.

Alors que, depuis dix ans, toutes les conditions étaient réunies pour produire massivement du logement en Île-de-France, faute de terrains, l'afflux d'investissement dans l'immobilier s'est simplement traduit par une spectaculaire hausse des prix, sans aucun accroissement sensible du volume de la construction.

### I. Une aspiration à plus d'espace

D'où vient cette augmentation de la demande immobilière ? D'abord, bien sûr, de l'importance des liquidités bancaires, des bas taux d'intérêt, des incitations fiscales, dont le monde de l'immobilier ne peut pas se plaindre, même s'il en a résulté par ailleurs beaucoup de gâchis. Ensuite un certain accroissement démographique, dont il ne faut pas surestimer l'impact (à Paris, à l'échelle d'une génération, il faudrait plutôt parler d'une baisse de la population, ce qui montre bien que la cause principale de la hausse de la demande ne réside pas là). Et un troisième facteur ordinairement négligé, l'accroissement de la demande d'espace habitable. Dans ce domaine les données chiffrées sont peu nombreuses, mais celles qu'on possède devraient faire ré-

fléchir. Entre la première et la dernière enquête habitat (1972 et 2006), on sait que la surface moyenne de résidence principale par habitant a augmenté de 60 % France entière, passant de 25 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> en moyenne, soit un accroissement moyen de 1,5 % par an.

Or on est très loin de ces chiffres en Île-de-France. Dans la dernière période, la construction neuve ne représentait que 0,4 % du parc existant chaque année. On est très loin des besoins de surfaces supplémentaires exprimés par les Français. *A fortiori* si la population à loger augmente.

Les espaces habitables que les Parisiens ne trouvent pas dans leur agglomération, ni dans sa périphérie immédiate, ils vont les chercher ailleurs, soit au prix d'un allongement considérable des déplacements quotidiens, soit en quittant la Région.

### II. Pour une relance raisonnée de l'extension urbaine

#### Où trouver les terrains ?

La mutabilité du tissu existant, s'il s'accompagne d'une certaine densification, constitue certes une première source de foncier. Mais c'est une source modeste et elle suppose une hausse de l'immobilier. Comme on le sait, c'est l'augmentation du prix de l'immobilier dans un quartier qui provoque une augmentation plus que proportionnelle de la valeur potentielle du foncier (le coût de la construction restant inchangé) et qui donne une rentabilité à un certain taux de renouvellement urbain. Ainsi à Paris, à la fin des années 1980, le doublement du prix de l'immobilier avait provoqué la multiplication par quatre ou cinq des valeurs foncières et une série d'opérations de démolition-reconstruction avait pu voir le jour. Mais à la suite de l'éclatement de la bulle spéculative en 1991, tout s'était progressivement arrêté, même dans les quartiers les plus recherchés, tandis que beaucoup de secteurs populaires devenaient « hors marché », c'est-à-dire qu'aucune opération immobilière ne pouvait y trouver un équilibre financier. Ils étaient condamnés à vivre un cycle de paupérisation croissante... jusqu'à ce que l'emballement d'une demande immobilière sans réponse foncière leur redonne de la valeur dix ans plus tard.

Le retournement de cycle que nous connaissons actuellement a toutes les chances de conduire au même phéno-

mène. Le tassement des prix de l'immobilier francilien (par ailleurs souhaitable) conduira inévitablement au freinage de la mutabilité du tissu existant. Cette mutabilité spontanée, qui était déjà très insuffisante pour fournir une part significative du foncier susceptible de répondre à la demande, va encore décroître pour ne plus apporter qu'une contribution marginale.

Pour préparer l'avenir, il est donc nécessaire de se tourner vers l'autre source de foncier, celui qui résulte de la production d'opérations d'aménagement. Ce ne sera pas simple. Depuis dix ans, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), l'urbanisme opérationnel a été, en quelque sorte, phagocyté par l'urbanisme réglementaire. Faire de l'urbanisme, cela signifie aujourd'hui élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est-à-dire concevoir une réglementation, donc définir une liste d'interdictions. L'urbanisme est devenu une sorte de jeu pervers qui consiste à définir la ville future que l'on veut promouvoir, comme la liste de tout ce qu'elle ne doit pas être. Par exemple, il est très bien de souhaiter que les nouveaux logements disposent de transports en commun, mais se contenter d'adopter un règlement interdisant de construire au-delà d'une certaine distance ne crée pas un seul nouveau terrain desservi.

Ce n'est pas en interdisant que se construise la ville dont nous ne voulons pas que nous construisons celle que nous désirons. Nos « juristes urbanistes » ont du mal à comprendre que la meilleure façon de respecter toutes les règles est encore de ne rien faire. Autrefois, les grandes opérations d'aménagement venaient, à côté de l'urbanisme réglementaire et indépendamment de lui, produire le foncier dont on avait besoin. Alors qu'aujourd'hui, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est devenue une simple modification du règlement applicable dans une zone. Nous ne pourrions réussir qu'en refondant l'urbanisme opérationnel sur une démarche de programmation et non plus d'interdictions différentielles.

**Frédéric Lenne**

Comment envisagez-vous cette évolution de l'urbanisme opérationnel ?

**Joseph Comby**

Il est absurde d'avoir pour tout plan d'urbanisme un PLU dont le seul contenu utile est une liste d'interdictions. L'existence d'un règlement d'urbanisme est évidemment indispensable pour encadrer les nouvelles constructions ou extensions qui se réalisent au fil des opportunités. Mais aménager la ville future, produire le foncier nécessaire pour répondre à la demande immobilière et aux besoins sociaux, cela ne peut pas être fondé sur un règlement mais sur une programmation. Il faut remettre à plat notre approche de l'urbanisme et remettre le règlement à sa place, celle d'un outil et non pas celle d'un pivot.

Par ailleurs, dans l'immédiat, il serait utile que les acteurs publics ne refassent pas les erreurs qui avaient été commises après l'éclatement de la bulle spéculative de 1991. La

valeur potentielle du foncier est en train de baisser ; il s'agit d'amener les propriétaires à en prendre acte et surtout pas de leur tendre la perche, en leur achetant au prix fort avec des fonds publics, les terrains dont les acteurs privés ne veulent plus.

Il faut, tout au contraire, obliger le marché à acter la baisse du foncier, par exemple en mettant aux enchères quelques terrains disponibles, avec un cahier des charges rendant leur utilisation immédiate obligatoire. Le marché constaterait ainsi que certains biens ne se vendent plus et que les transactions doivent prendre compte de ces changements de valeur. Plus vite les prix fonciers baisseront, plus vite le marché pourra reprendre en volume et moins longue la crise sera.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - LES TERRAINS MUTABLES

**Christelle Lecœur, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire**

### I. 16 logements PLA à ossature bois, Ormesson-sur-Marne (94)

**Architecte : Atelier da.u, Pascal Arsène-Henry, maître d'ouvrage : OPAC 94**

Cette opération comprend des logements en Prêt Locatif Aidé (PLA) et à ossature bois. C'est aussi le premier projet de ce type conduit par l'OPAC du Val-de-Marne. Il s'agit également des premiers logements sociaux livrés dans le cadre de la loi SRU dans cette ville.

Inserée dans un quartier pavillonnaire situé en lisière de bois, cette opération a obéi à de multiples contraintes. Elle est implantée sur un terrain mixte qui était détenu par un propriétaire privé et dont une enclave appartenait à la ville. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) doit y être modifié car il répond à la règle d'un bâtiment par parcelle. De plus, son budget a été grevé par la vente du terrain qui devait être cédé par la municipalité. En friche, pentu, au sous-sol argileux et instable, le site est de surcroît difficile d'accès et n'est entouré par aucune voie carrossable.

La solution préconisée s'impose donc comme la seule solution alternative permettant de réaliser ces logements à moindre coût. Entre parc et forêt, ce bâtiment clôt un quartier tout en le densifiant et en conservant une logique de mitoyenneté. Soutenue par des fondations allégées, la structure bois a été construite partiellement en préfabriqué. La pente est prise en compte à travers l'orientation sud de l'immeuble, qui bénéficie d'une vue sur le bois.

L'organisation en demi-niveau génère de nombreuses possibilités d'aménagement. La moitié des logements est composée de grands appartements comprenant parfois une double exposition vers le sud et vers l'ouest. Généralement fermées, les cuisines peuvent s'ouvrir vers des espaces ex-

térieurs. Cette attention à l'environnement entourant les lieux se traduit également par des loggias ou des jardins dont l'orientation a été étudiée.

## II. 53 logements PLA et 7 commerces, Saint-Brice-sous-Forêt (95)

**Architecte : Arc/Pôle, maître d'ouvrage : Le Foyer pour tous (ESH)**

Cette opération de logement social s'inscrit dans le cadre de la densification et de la revitalisation d'une friche urbaine. À l'origine, ce terrain privé en déshérence fait face à la gare, un lieu d'échanges qui donne la première image de la ville. Il sera racheté par la SEMAVO, qui est en charge de l'aménagement de la ZAC qui entoure ce site clé.

Comme à Ormesson-sur-Marne, les architectes ont dû composer avec les fortes contraintes du lieu. Un îlot accueille par exemple une opération privée qui comprend une cour commune à ces logements. La ville souhaite y construire de petits logements et dépasser le spectre de l'architecture banalisée. Elle est particulièrement sensible au choix des matériaux et à la pérennité de l'opération.

La typologie du bâtiment reste très classique. Il comprend un rez-de-chaussée commercial organisé autour d'une petite place qui ouvre sur le cœur de l'îlot. Le toit abrite généralement des T2 avec terrasses. Les accès sont rentabilisés car une cage d'escalier dessert entre quatre et sept logements. L'espace est organisé par une coursive sur la toiture et selon une distribution en étoile.

## UN AUTRE PROJET - L'ÉCOQUARTIER DU VÉSINET : REQUALIFIER DANS L'ESPRIT DE LA VILLE-PARC LES TERRAINS DÉLAISSÉS DU SITE DE L'HÔPITAL

**Robert Varèse, maire du Vésinet (78), premier vice-président de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine**

Aidé par l'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) et par le cabinet JAM, j'ai souhaité mener un projet ambitieux dans le cadre de mon mandat de Maire du Vésinet. Avec cette opération très concrète débutée en 2005, nous nous éloignons des grandes conurbations urbaines de cinq à dix millions d'habitants. Elle est située sur la partie sud du Vésinet pour un total de 32 hectares, dont une dizaine est occupée par l'ancien asile impérial de Napoléon III, devenu hôpital.

Nous avons établi dès 2008 un contrat avec l'EPFY, qui en a assuré le portage financier. Un protocole a été signé avec l'État, qui cherchait clairement à vendre ces terrains pour construire. Le projet, qui privilégie les petites surfaces, comprend près de 600 logements, dont 180 avec un caractère social. J'ai souhaité compléter les exigences de

l'État en insistant sur la dimension environnementale d'un futur « écoquartier » et en prévoyant des activités tertiaires.

Ce projet constitue la dernière opportunité de cette importance dans une ville dont l'urbanisation a commencé à partir de 1875 et a connu un essor après la Seconde Guerre mondiale. Nous avons fait face à des contraintes multiples liées au caractère préservé des lieux. Le Vésinet est en effet une enclave exceptionnelle et arborée étudiée dans toutes les écoles d'architecture. Elle est caractérisée par un parc résidentiel très important et par la qualité architecturale remarquable de certaines bâtisses. Les arbres rares ont été dûment identifiés.

En complément des prescriptions des Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), qui ont insisté sur la préservation de l'esprit des lieux, nous avons dû respecter des contraintes environnementales très fortes. Tous les bâtiments sont labellisés Bâtiment Basse Consommation (BBC), près de la moitié peuvent être qualifiés de « passifs » et un bâtiment est dit « à énergie positive ». Cet écoquartier sera desservi par de petits bus électriques qui assureront une navette au moins jusqu'à la gare RER. Pour réduire au maximum les trajets domicile-travail, nous avons voulu que ces logements soient occupés en partie par du personnel de l'hôpital.

Le terrain a par ailleurs été traité de manière durable. L'écoulement des eaux a par exemple été étudié et une coulée verte, plus grande que le Champ-de-Mars, le traverse en son milieu. Nous avons également été contraints de réviser le POS le plus rapidement possible. Sur ce terrain des procédures urbanistiques, la concertation qui a entouré le projet a été menée de façon exemplaire. Plusieurs réunions publiques se sont succédé pendant près de quatre mois, sans compter le dispositif de communication spécifique qui a été mis en place. Des conseils municipaux privés ont permis d'apporter des précisions sur l'opération.

Enfin, il était tout à fait normal de faire la part belle à l'esthétisme, une dimension à laquelle je suis beaucoup attaché et qui rend hommage à la beauté des lieux. Le projet est structuré selon deux parties, qui comportent des logements mais aussi des commerces et des équipements publics (établissements scolaires, gymnases et centres sportifs par exemple).

Notons en conclusion que la ville, comme beaucoup d'autres communes, se trouvait dans l'incapacité d'acheter cette vingtaine d'hectares au prix du marché. Nous avons usé d'astuces et de la volonté gouvernementale pour surmonter cette difficulté, par exemple en recourant au système du « compte à rebours ». Exemplaire, ce projet tient compte des contraintes d'urbanisation générale de la région parisienne. Il répond aux besoins de logement sans trop densifier les lieux.

**Claude Garreau, directeur général adjoint, EPFY**

L'EPFY agit comme opérateur foncier au service des collectivités pour la mise en œuvre de leurs projets, notam-

ment des projets de logements comportant une part de logements sociaux. Son action consiste à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement. Il est également habilité à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

S'agissant du projet de l'écoquartier du Vésinet, l'EPFY a été associé dès 2007 aux études engagées par l'État. Il a été signataire du protocole d'accord sur les conditions de cession et d'aménagement des terrains passé entre l'État et la ville.

Pour le mettre en œuvre, une convention a été passée en juillet 2008 entre la ville et l'EPFY. Elle confie à l'EPFY les missions suivantes :

- réalisation des études préalables et complémentaires nécessaires à l'engagement de l'opération ;

- conseil dans la mise en œuvre opérationnelle du projet ;

- acquisition des terrains auprès de l'État, remise en état des sols et portage avant revente à l'aménageur.

Je tiens à souligner le caractère exceptionnel de cette intervention. En effet, l'EPF n'a pas vocation à acquérir du foncier sous maîtrise publique. Notre intervention a été motivée par notre capacité à accélérer et à faciliter le projet dans sa phase d'études et de préparation d'un terrain « prêt à l'emploi ».

Cette situation foncière : terrain d'un seul tenant appartenant à l'État, présente un intérêt évident pour l'engagement de l'opération, la conduite des études, la maîtrise du prix du foncier ; d'autant que, conformément au protocole, l'État, initiateur du projet, a accepté que le prix soit déterminé sur le mode du « compte à rebours ». Ce mode d'évaluation permet de fixer le prix admissible du terrain à partir du bilan financier prévisionnel de l'opération, en prenant en compte, d'une part, les recettes estimées sur la base du programme, et d'autre part, l'ensemble des dépenses (études, travaux d'aménagement, participations à la réalisation des équipements publics, frais financiers, frais de l'aménageur...). Le prix est arrêté par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Cette méthode du « compte à rebours » permettant de garantir la faisabilité de l'opération n'est pas applicable aux propriétés privées, chaque propriétaire valorisant au mieux ses biens en fonction du marché immobilier. L'État l'accepte dès lors que le projet est conforme à ses objectifs et qu'elle permet d'obtenir une valeur significative. La conséquence pour l'aménageur est la limitation du risque, mais aussi la limitation de la marge.

Le dossier est techniquement complexe car le site est très contraint :

- présence de l'hôpital qui pose ses conditions, légitimes, relatives à la tranquillité, la sécurité et le bon fonctionnement de l'établissement ;

- proximité immédiate de la commune de Croissy-sur-Seine, dont les limites communales coïncident avec les li-

mites sud et est du site de l'hôpital. La commune de Croissy est très vigilante s'agissant des impacts du projet sur son territoire, en particulier des impacts sur la circulation, à terme, et pendant la réalisation des travaux ;

- protection au titre des monuments historiques du bâtiment de l'hôpital et d'une partie du parc. Les prescriptions du SDAP ont été arrêtées pendant la phase des études menées par l'État sur le site. Elles posent les grands principes de l'organisation spatiale et paysagère du projet, avec limitation des gabarits des constructions, respect de la composition paysagère, et conduisent à en limiter le potentiel de densification ;

- départ préalable des occupants actuels du site : l'INSERM et l'IRSN, qui conduit à un phasage de l'opération.

Il est également complexe par le jeu des acteurs. Nous avons évoqué les responsables de l'hôpital, les représentants de la ville de Croissy, l'architecte des bâtiments de France, les représentants de l'État. Les associations sont nombreuses et très présentes. Elles se sont mobilisées tout au long de la concertation, particulièrement importante, organisée par la commune. Les associations d'opposition se sont mobilisées très fortement contre le projet et communiquent largement par voie de presse ou sur des sites Internet et des blogs.

**Frédéric Lenne**

Comment gérez-vous cette forte mobilisation ?

**Claude Garreau**

Au sein des différentes instances de concertation mise en place : réunions publiques, comités locaux, groupe de travail de l'écoquartier, les informations en fonction de l'état d'avancement des études sont communiquées, des réponses sont apportées aux questions posées sur le projet, la procédure, les aspects financiers afin souvent de corriger les informations erronées qui circulent. La commune enfin développe sa propre communication.

**Robert Varèse**

Étant entendu qu'un Maire ne peut pas aller au-delà du bon sens qu'il demande à l'ensemble de ses concitoyens...

**Claude Garreau**

Pendant la procédure de révision simplifiée du POS, deux à trois cents personnes ont consulté le dossier d'enquête publique. Elles ont été nombreuses à s'exprimer sur le registre ou auprès du commissaire enquêteur.

Le rapport du commissaire enquêteur conclut sur un avis favorable avec une seule réserve et relate l'ensemble des observations, avis, questionnements...

Nous devons d'autant plus tenir compte, dans la mesure du possible, de ces observations que le risque contentieux est fort. Si les procédures en cours arrivent à leur terme, la ZAC pourrait être créée au cours du second trimestre 2010. L'aménageur sera alors désigné, après mise en concurrence, pour un engagement effectif sur le site à partir de 2011, soit plus de cinq ans après les prémices du projet. Sans prendre en compte les incidents qui pourraient retarder ces



échéances, nous ne pouvons qu'être frappés par la durée de mise en œuvre d'une opération qui, pourtant, réunit les conditions favorables d'une sortie assez rapide : besoins en logements, maîtrise foncière assurée, un site remarquable...

La commune bénéficie du dispositif d'aide du Conseil Général des Yvelines au titre du contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR), par lequel elle s'engage à réaliser dans la durée du contrat un certain nombre de logements diversifiés. Le montant de l'aide est calculé sur la base de 10 000 € par logement supplémentaire créé par rapport à la production moyenne constatée pendant la période 2000-2004. L'écoquartier contribue à hauteur de 400 logements, soit de 4 M€, pour le montant de l'aide, sous réserve d'un engagement des opérations avant le 31 décembre 2013, terme du contrat<sup>7</sup>.

**Frédéric Lenne**

La commune du Vésinet fait-elle partie du Grand Paris ?

**Robert Varèse**

Non, nous sommes situés aux limites de sa frontière extérieure. J'en saurai plus sur ce projet après avoir rencontré Christian Blanc.

## DÉBATS

**Jean-Sébastien Soulé, directeur du CAUE des Hauts-de-Seine**

La petite couronne est marquée par des différences de densité prégnantes. Compte tenu de la grande rareté du foncier - notamment dans les Hauts-de-Seine - pouvons-nous faire l'économie d'une densification du territoire pavillonnaire, qui couvre la moitié de la zone alors que celle-ci ne loge que 15 à 20 % de la population ? Ces quartiers situés à proximité des transports ont progressivement perdu leur caractère plurifonctionnel. Sans action forte de l'État, les élus continueront à peiner dans leurs démarches de densification.

**Vincent Fouchier, directeur général adjoint de l'IAU, délégué au SDRIF, vice-président du groupe Urbain à l'OCDE**

Si le pavillonnaire est potentiellement concerné par cette problématique de densification, d'autres territoires le sont tout autant. Par exemple, il est possible d'urbaniser la voirie des artères de circulation, de réhabiliter les friches ou d'intégrer du logement dans des zones où il n'est pas présent.

Ces actions peuvent être menées parallèlement ou à la place d'une densification du pavillonnaire, un tissu difficile à faire évoluer pour des raisons juridiques. Par exemple, la copropriété compte parmi les facteurs qui bloquent toute transformation.

La petite couronne abrite deux types de pavillonnaire qui ne recèlent pas tous un potentiel de mutation. Les territoires les plus intéressants sont desservis par les transports collectifs et l'habitat n'y est pas spécialement valorisé. Ils devraient être ciblés en priorité dans l'aménagement et la densification de la région, étant précisé que cette dernière ne passe pas uniquement par des actions sur le bâti.

Par exemple, les Anglais ont mené une politique de « conversion » visant à densifier une zone pavillonnaire quand elle est bien desservie. Une subvention est accordée à des ménages parfois composés d'une seule personne qui souhaitent louer une partie de leur grande maison. Si ce potentiel de densification soft reste limité, il peut intéresser les propriétaires en place tout comme la collectivité publique.

Bien entendu, cette démarche doit être organisée pour pallier, par exemple, les problèmes de stationnement. Elle demeure en tout cas plus facile à mettre en œuvre que certaines interventions sur les potentiels de densification existants. Elle fait figure de solution alternative à l'auto-construction, qui ne se révèle pas toujours efficace même si elle permet d'augmenter la surface disponible à défaut du nombre de logements.

Nous devons par ailleurs nous projeter dans l'avenir car demain, les besoins pavillonnaires ne seront pas les mêmes. Pour le moment, ils conservent pleinement leur raison d'être.

**Denis Loudenot, directeur général de l'Établissement Public Foncier du Val-d'Oise**

Le détail des programmes figure rarement dans les conventions que nous passons. Je ne suis donc pas capable de vous fournir des précisions sur la nature des habitations que nous faisons construire. Alors que certains proposent de faire évoluer la définition du logement ainsi que son dimensionnement et ses aménités, seul l'habitat « spécifique » est pris en compte par les communes à travers l'élaboration des Plans Locaux d'Habitat (PLH).

La taille ou la desserte par les transports ne sont pas traitées par les politiques de l'habitat alors que les besoins sont de plus en plus dispersés sur le territoire - que l'on songe, par exemple, au nombre de plus en plus important de personnes âgées qui vivent seules. En tant qu'Établissement Public Foncier, nous n'avons pas accès à ces données alors qu'elles participent pleinement à l'avènement de la ville durable.

Un autre élément n'a pas encore été cité dans nos débats alors qu'il s'agit d'une spécificité francilienne. **Si nous voulons construire dans la ville dense, nous devons intégrer les coûts de dépollution de certains sites.** Il est extrêmement difficile de traiter ces zones alors que les mécanismes de subvention ne sont pas encore stabilisés et

7) La politique départementale du logement est détaillée sur le site Internet du Conseil général des Yvelines : [www.yvelines.fr/territoire/logement/](http://www.yvelines.fr/territoire/logement/)

qu'aucune maîtrise d'ouvrage spécialisée n'existe. L'ADEME exclut ainsi de son champ d'intervention les terrains acquis par les Établissements Publics Fonciers au prétexte qu'ils ont les moyens de prendre en charge leur dépollution. Or nous n'avons pas les moyens de pourvoir à ces dépenses ! Cette conception s'avère en totale contradiction avec le souhait affiché de construire dans la ville dense.

**Jean-Marc Bichat, architecte, Atelier d'architecture JAM**

Je souhaite revenir sur les enjeux de pouvoir liés à l'urbanisme. En tant qu'architectes, nous sommes frappés par la difficulté de mener des projets urbains, une réalité qui ne ressemble en rien à celle des revues spécialisées. Les obstacles sont tellement nombreux en Île-de-France que nous nous sommes demandé s'il était encore possible de conduire des opérations dans cette région, à l'inverse du Grand Ouest par exemple.

Dans ces territoires, les élus et la quasi-totalité de la population partagent un constat commun sur la nature des enjeux qui sont à l'œuvre. Cette sensibilisation crée les conditions nécessaires pour organiser un débat sur les projets, toutes tendances politiques confondues. Dans la deuxième et la troisième couronne francilienne, cette discussion semble impossible.

Le Vésinet porte le flambeau des « inquiets de la métropole ». Cette ville symbole de l'urbanisme de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle est paradoxalement peu habitée, alors qu'elle est très bien desservie. À l'inverse, les « blessés de la métropole » concentrent les handicaps et les nuisances : couloirs aériens, risques d'inondation... Dans ces zones où le foncier ne manque pas, il est bien difficile d'aborder la question du logement.

Fait notable, les conditions du projet porté par Le Vésinet sont définies avant même son élaboration. Je salue au passage la démarche participative menée par la municipalité, même si, dans un contexte aussi militant, l'architecte peine à exposer l'ambition de son opération sans se faire insulter. Comment l'accepter alors que nous proposons un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,5 dans un secteur desservi par le RER et en bordure de Seine ?

Ce dialogue doit aussi être instauré avec les services de l'État. Au Vésinet, les discussions avec le SDAP ont été sans fin, alors que nous aurions pu préférer une vision exploratoire du patrimoine à une volonté de conservation pure et dure. Nous lui aurions redonné un sens tout en le préservant. Un site ne doit pas imposer ses contraintes et fabriquer le projet de toutes pièces, par exemple en obligeant l'architecte à ne pas construire plus de deux étages face à la Seine ou à préserver le mur d'enceinte quoi qu'il en coûte.

Dans un secteur aussi attractif pour les acteurs privés, cette situation est absolument épouvantable. Pour que le projet lauréat de l'aménagement de la friche Clause-Bois Badeau de Brétigny-sur-Orge sorte de terre, l'agglomération et la Sorgem ont été contraintes d'avancer un arsenal

de propositions. Ils ont par exemple organisé des voyages en Allemagne, à Rennes ou à Strasbourg pour les élus. Près de quatre ans de militantisme et de pédagogie ont été finalement nécessaires pour discuter du projet et ouvrir les portes d'un dialogue beaucoup plus difficile à établir qu'au-paravant.

**Frédéric Lenne**

Ne s'agit-il pas davantage d'une effervescence, d'un regain d'intérêt citoyen pour l'urbanisme ?

**Jean-Marc Bichat, architecte, Atelier d'architecture JAM**

Je me réjouis de ces débats autour d'expositions emblématiques et du fait que des revues non spécialisées s'emparent d'une question qui redevient un sujet public. Cependant, cet effort reste inutile s'il ne crée pas les conditions d'un débat autour d'un projet. Si celui-ci est possible dans la région rennaise, quelles que soient les communes et les appartenances politiques, il n'est pas envisageable en Île-de-France.

**Philippe Sandevor, directeur de la Construction, Paris Habitat**

**Quand nous contournons Paris par l'A86, nous sommes frappés par le foncier disponible.** Il n'est pas aussi rare qu'on le dit. Ce qui est moins fréquent, en revanche, c'est le foncier qui attire un consensus pour construire, et plus encore du logement. Indéniablement, les opportunités existent. Pourtant, nous ne sommes plus en mesure d'imaginer l'arrivée de trois mille familles, comme à l'époque des grands ensembles, parce qu'elle déséquilibre toutes les composantes d'un territoire.

**Le foncier disponible semble réservé à des formes urbaines peu ambitieuses.** Le plus souvent, ces opérations conservatoires limitent toute évolution ultérieure et bloquent les investissements pouvant être mis au profit d'un accroissement global de l'offre. Quelle que soit la qualité de ces projets, ces ressources sont en quelque sorte gâchées, comme au Vésinet.

Le cas de cette commune fait ressortir une autre caricature : la tendance à édicter de multiples règles dès lors que la volonté de construire est évidente. Même l'État, porteur d'un projet plus général et moins soucieux des équilibres locaux de la commune, tire quantitativement le projet vers le bas. Ce jeu d'acteurs complexe ne crée-t-il pas le problème que nous prétendons résoudre ?

**Robert Varèse, maire du Vésinet (78), premier vice-président de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine**

À titre strictement personnel, je ne pense pas que la densification de l'Île-de-France serve les intérêts nationaux. Cette stratégie ne me paraît pas très porteuse alors que l'équilibre du territoire français, qui reste à trouver, serait davantage un vecteur d'harmonie.

Je reconnais les forts besoins en logement de l'Île-de-France. Cependant, il faut adjoindre aux projections du

SDRIF - la construction de près de 45 000 logements neufs - la population et les véhicules individuels qui les accompagnent. Les comportements n'auront sans doute pas assez évolué pour s'abstraire de la réalité quotidienne, marquée par l'utilisation de la voiture. À terme, notre qualité de vie serait menacée par la congestion.

**Joseph Comby, consultant**

Même en l'absence de toute augmentation de la population, il faut construire. Pas simplement pour remplacer le bâti vétuste, mais aussi pour répondre à la demande d'espaces habitables supplémentaires. Vous ne pourrez pas obliger des ménages à rester dans des logements exigus alors qu'ils ont les moyens financiers d'habiter plus au large, ou de décohabiter, ce qui est un peu la même chose. Si vous ne voulez pas les satisfaire, en multipliant les obstacles à la mobilisation du foncier, ils iront ailleurs. Nous devons donc répondre à cette demande.

**Pierre Vionnet, directeur général adjoint des Services et président de l'EPH, mairie de Bagnolet (93)**

Je souhaite apporter un éclairage quelque peu différent. Si le foncier existe, sa présence prend des formes variées selon les communes. À Bagnolet, nous ne comptons pas de friches ferroviaires, industrielles ou routières comme à Pantin, Bobigny ou Romainville. Si le foncier semble plus rare, à l'image d'autres villes de la première couronne, il est possible de l'inventer sur la base d'un projet.

Alors que la commune ne maîtrise que très peu d'emprises foncières, elle dispose néanmoins d'équipements scolaires qui connaissent parfois une certaine obsolescence. Ce constat n'a pu être établi que sur la base d'une analyse détaillée de notre urbanisme, qui a aussi révélé que ces bâtiments étaient très consommateurs d'énergie. Nous avons donc toute latitude pour reconstruire des écoles tout en libérant de l'espace pour accueillir des logements.

Nous tentons par ailleurs de démontrer qu'il est possible de bâtir des équipements neufs de façon beaucoup plus compacte. Par exemple, en construisant un nouvel hôtel de ville, nous avons mis au jour près de 30 000 m<sup>2</sup> à bâtir. Le travail sur les projets en conditionne la réussite. Ainsi, nous avons pris conscience, dans le cadre d'une opération Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qu'il était nécessaire de concevoir l'espace avec l'objectif de redonner de la vie à des lieux qui en ont besoin. Plutôt que d'aménager une dalle structurant un quartier, nous avons opté pour la construction de logements neufs et d'une résidence étudiante.

À l'inverse de Joseph Comby, je considère que les grands ensembles constituent de véritables réservoirs d'intensité humaine qui demeurent totalement sous-exploités. Tant qu'un urbanisme « maniac-dépressif » reposant sur la démolition sera privilégié, nous n'attirerons pas les opérateurs privés. Je suis certain que nous pouvons concilier cette densité avec un certain rapport à la nature et à des espaces généreux.

**Frédéric Lenne**

Vous avez pour le moment passé sous silence les coûts de l'acquisition d'un foncier qui reste cher.

**Élisabeth Rojat-lefebvre, directrice du CAUE des Yvelines**

En proche comme en lointaine banlieue, les copropriétés jouent un rôle très important. C'est particulièrement le cas dans la seconde couronne. Je sais qu'il est compliqué d'intervenir sur ces secteurs, mais ils recèlent d'énormes réserves foncières. Ils présentent aussi souvent un état de précarité énergétique et une obsolescence du bâti avec une population vieillissante.

Si les élus inventaient un système de création foncière dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme sur ces secteurs, on pourrait aider ces copropriétés à réaliser des investissements dans leurs bâtiments tout en produisant du logement.

Je souhaite interpeller sur ce point Monsieur Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine.

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

Je vous confirme que le foncier existe. Dans le territoire de ma communauté d'agglomération, nous disposons de plus de six cents hectares à urbaniser.

Je m'interroge néanmoins sur les moyens dont nous disposons pour que ces réserves soient mises au service de la construction. C'est là que réside la véritable problématique. Comment rendre ce foncier mobilisable concrètement, même si, j'entends bien, nous pouvons nous appuyer sur les dispositifs ANRU ou sur la loi SRU ?

Dans ma commune, le Logement français est propriétaire d'un peu moins de mille logements situés dans un cadre boisé exceptionnel. Cela fait maintenant presque cinq ans que je m'efforce d'inciter l'opérateur à les rénover pour exploiter le potentiel des lieux et pour les mettre aux normes. Ces bâtiments, qui datent des années 60, sont loin de respecter les standards de l'isolation thermique ou ne permettent pas l'accès des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Comment mobiliser les acteurs pour agir de façon concrète ?

Je ne partage pas le point de vue qui envisage une diminution du coût du logement sans une baisse du foncier, qui représente encore 20 à 25 % de l'économie globale d'un projet. Comment le rendre disponible à un coût acceptable ? Les propriétaires que je consulte dans le cadre des opérations que nous menons avec l'EPFY n'ont pas l'intention de lâcher leurs terrains à vil prix.

**Joseph Comby, consultant**

Il n'y a pas de recette miracle en la matière, sauf à supprimer l'urbanisme réglementaire, ce que je ne souhaite pas. Nous pourrions peut-être nous inspirer de l'exemple allemand pour mobiliser le foncier dont nous avons besoin. Dans ce pays, une zone « à urbaniser » n'est pas un secteur où l'on « peut » aménager les terrains pour les rendre constructibles. C'est un territoire où les terrains « doivent » être aménagés.

Les pouvoirs publics fixent les normes des aménagements à réaliser et les propriétaires sont dépossédés de leurs biens s'ils n'utilisent pas leurs terrains dans les délais impartis.

Cette programmation est la contrepartie d'un urbanisme réglementaire qui est, par ailleurs, beaucoup plus pointilleux en Allemagne qu'en France. Fondamentalement, l'urbanisme y est conçu comme une série de travaux à entreprendre et non comme une liste d'interdictions à respecter.

## Claude Garreau, directeur général adjoint, EPFY

Depuis la création de l'EPFY, il y a trois ans, plus de 50 ha ont été acquis à des fins de logements permettant d'en réaliser de l'ordre de 3000.

Certains de ces terrains se situent en dehors de la zone dense du département, au cœur de bourgs ou de villages. Prêtes à être engagées, foncier acquis, projet arrêté, certaines opérations peinent, dans des conditions financières équilibrées, à trouver preneur. La recherche de l'équilibre économique par la densification trouve rapidement ses limites.

S'agissant des prix des terrains, les EPF ont l'avantage, par rapport aux promoteurs et bailleurs, de négocier les terrains sans conditions suspensives dans la mesure où ils sont liés par convention avec la commune. Toutefois, les négociations s'avèrent difficiles, voire impossibles, lorsque des promesses à des prix très élevés, qui s'avèrent aujourd'hui hors marché, ont été faites.

## Jean-Hubert Lejeune, directeur du développement, ARC

Nous nous interrogeons sur les grilles d'évaluation qui nous sont imposées depuis peu au cours des consultations. Le jury accorde un poids très important à la charge foncière, qui équivaut à 50 % de la note finale.

Si le développement durable ne compte que pour 30 % et si l'architecture représente une part minime, il est temps de réfléchir à une forme de régulation. Notre objectif reste de vendre un bien qualitatif à destination d'un « maître d'usage » qui va s'investir dans son logement et occuper les lieux pendant des années.

Parallèlement, la typologie des logements doit évoluer pour s'adapter à la demande et aux changements de la structure familiale. La composition des ménages n'est plus identique à celle des années 70 ! La capacité d'achat de la population doit aussi être intégrée. En somme, il s'agit de satisfaire le « maître d'usage » au même titre que le maître d'ouvrage ou que le maître d'œuvre.

## Questions clés pour l'avenir

- Comment prendre en charge les surcoûts de dépollution des sites pour les remettre sur le marché ?
- Comment sortir les copropriétés de leur immobilisme lié à l'obligation d'unanimité ?
- Comment renverser les blocages de travaux dans les copropriétés ?

## Pour approfondir

- Lucas Yann, *La densité : un outil au service du développement durable ?*, mémoire de DESS, DESS d'Urbanisme Aménagement Environnement, Reims, Université de Reims-Champagne-Ardenne, 2005.

- Goodchild Barry, Reid Barbara, Blandy Sarah, *Accès au logement pour les ménages modestes : une analyse des initiatives en Grande-Bretagne*, PLAN, URBANISME, CONSTRUCTION, ARCHITECTURE (PUCA), 2000, 100 p. (Coll. Recherches n° 118).

- Fouchier Vincent, *Vers des planchers de densité ? in : Études foncières*, hiver 1998-1999, n° 81, pp. 24-29.

- Ferber Uwe, *Impacts de la crise immobilière dans les pratiques de l'aménagement. Comparaisons européennes - Allemagne*, in : *Études foncières*, novembre-décembre 2009, n° 142.

- Marcou Gérard, JACQUOT Henri, Cathaly Stelkens Anne, *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Allemagne. Loi sur l'aménagement du territoire et Code de l'urbanisme*, Les Cahiers du GRIDAUH, 2003, n° 8, 268 p.

- David Carl-Heinz, *Le droit de l'urbanisme en Allemagne*, in : *Annuaire français du droit de l'urbanisme et de l'habitat*, Paris : DALLOZ, 1998, pp. 399-431.

*Logement, foncier, sortir de la crise*, in : *Études foncières*, septembre-octobre 2009, n° 141, 54 p.

- Haumont Francis, Kaszynski Marc, *Le foncier, une matière européenne ?* in : *Études foncières*, novembre-décembre 2009, n° 142, pp 19-38.

- Baraud-Serfaty Isabelle, Bizet Jean-François, Bouteille Arnaud, Crozon Bénédicte, Fargeot Bernard, Gréau Eugène, Jobbé-Duval Hervé, Micheau Michel, Renard Vincent, Reppentin Thierry, Rey Emmanuel, Verhage Roelof, Vilmin Thierry, Zeller Jean-Marie, *Les Nouvelles formes de l'aménagement : crise du logement, crise du foncier*, Éditions ADEF, 2008, 184 p. (Actes du colloque de l'ADEF du 29 septembre 2008).

# Thème 2 - La programmation du logement dans une perspective de développement durable

## Questions clés

- Le contexte économique et financier actuel permet-il la production de logements à « haute qualité environnementale » ?

- Comment contribuer à diversifier l'offre de logements dans les grandes opérations d'aménagement ? Quels dispositifs et outils faut-il mettre en place ?

- Comment intégrer les problématiques de transports et de stationnement dans ces opérations ?

## INTRODUCTION

Philippe Madec, architecte-enseignant et urbaniste

### La dynamique du logement au cœur du développement durable

Notre horizon est la conception écoresponsable de l'urbanisme. Pour atteindre cet objectif de développement durable, une bonne gestion de l'existant ne suffira pas. Il convient d'entrer dans une logique d'innovation pour produire l'effet de rupture qui permettra de résoudre les questions environnementale et sociétale.

Pour parvenir à nos fins, revendiquer le rôle de la culture dans le développement durable s'impose, son oubli nous pénalise tous les jours. On peut y parvenir par une affirmation de la valeur du quotidien qui permet à la fois d'intégrer les différences culturelles les plus évidentes, mais aussi de réfléchir à la façon dont les « figures historiques cohérentes », dirait Paul Ricœur<sup>8</sup>, s'inscrivent dans les lieux où nous vivons et comment elles peuvent évoluer. Pour penser autrement la ville et le quotidien, il est aussi utile d'élargir la réflexion aux enjeux de la proximité et de la mobilité, qui doit être maîtrisée.

Le statut du foncier est l'un des principaux freins au développement écoresponsable de la ville. Penser un foncier de non-propriétaires a nourri notre projet du Fort d'Auberwilliers. Pour cette consultation, nous avons imaginé des logements dans le Fort, qui feront vivre ce site à la forte dimension patrimoniale pendant toute la journée. Nous avons également réfléchi sur le statut des propriétaires des loge-

ments à venir en préférant le « droit d'habiter » au « droit de propriété ». Finalement, un bail emphytéotique pourra être signé par une coopérative d'habitant.

Cette réflexion n'est pas que de pure forme. Elle nécessite de revenir sur les documents d'urbanisme. Cela fait maintenant plusieurs années que j'ai dénoncé la SHON, véritable frein au développement écoresponsable de la construction. Sa disparition est inscrite dans la loi Grenelle II<sup>9</sup>.

Nous ne répondons pas à toute la demande d'accession à la propriété par le biais des systèmes privés ou sociaux. Le coût du logement peut pourtant baisser de près de 40 % en changeant de modèle : par exemple un système coopératif associé au Pass Foncier<sup>10</sup> permet de créer une association de propriétaires bénéficiant des aides aux ménages, libérés des coûts inhérents à la promotion traditionnelle.

De la même façon, nous devons nous battre contre les règles qui empêchent de faire des économies d'énergie ou qui se contredisent. Par exemple, nous avons dû faire un vrai parcours du combattant pour construire des logements sociaux et privés à Saint-Nazaire en ventilation naturelle assistée contrôlée (VNAC), première réalisation de ce genre en France, un long travail de conviction avec le maître d'ouvrage, et de négociations avec le ministère, le bureau de contrôle et les assurances.

La maîtrise des coûts demeure une ambition essentielle car la qualité a un prix - le nier reviendrait à ne pas être réaliste. Pour les minimiser, nous cherchons à construire d'une autre manière, par un système industrialisé qui permet aussi de réduire le temps de chantier et l'énergie grise comme de renforcer la qualité de mise en œuvre. Ce travail aboutit à une forme d'architecture différente.

Pour construire une centaine de maisons passives à Bourges et au Havre pour la Foncière logement, nous avons appliqué cette philosophie en revenant sur les habitudes. À l'inverse du plan de la maison bourgeoise traditionnelle, nous avons repensé la maison en R+2 et cherché une taille de parcelle qui libère du sol pour des pratiques collectives.

La recherche d'une autre relation avec le territoire constitue le socle d'une plus grande inventivité. Dans une commune

8) RICŒUR Paul, *Histoire et Vérité*, Paris : Seuil, 1955, p.296.

9) Site internet du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer : [www.legrenelle-environnement.fr](http://www.legrenelle-environnement.fr).

10) Le PASS-FONCIER® est un dispositif d'accession populaire à la propriété mis en place par l'État et les partenaires sociaux du 1 % Logement pour acheter un logement neuf : une maison ou un appartement. Il permet de bénéficier de différentes aides publiques très importantes pouvant dépasser 60 000 € pour un même ménage. Pour en savoir plus : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr).

de l'agglomération rennaise, nous avons même inventé une forme de «rurbanité» et construit du R+5 au bord une prairie inondable en fond de vallée et entretenue par des vaches.

Nous avons également installé des «bassins de vie», des «bio-îlots», qui relèvent d'une pensée de la ville et des modes. C'est la temporalité des populations qui habitent qui a été privilégiée et a aussi conduit à réfléchir un territoire de proximité à partir du logement plutôt que des équipements.

À Montpellier, nous avons imaginé des territoires à vivre sans voitures, des îlots adaptés au quotidien des individus et à l'organisation de la vie ordinaires, un morceau de ville ayant à satisfaire la plus grande part de la vie des siens.

Ce point de vue ne sert pas seulement à penser l'extension urbaine. Cette approche aide un tissu urbain existant à répondre aux besoins de ses habitants. Elle ne change pas son échelle mais en modifie la perception sans en réduire la taille. Si nous constatons que la ville ne nous permet pas de vivre sereinement au quotidien, il faut y apporter des compléments. Cela commence au logement : si le premier besoin n'est pas satisfait - c'est-à-dire vivre dans un logement confortable - les gens n'ont de cesse que de le quitter. C'est une des autres raisons pour lesquelles nous avons réfléchi à des solutions de construction industrialisée qui, en réduisant les coûts, permettent d'agrandir les surfaces.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - LA PLACE DU LOGEMENT DANS LA STRATÉGIE URBAINE

Christelle Lecœur, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire

### I. Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France (93)

Architecte : Maast, maître d'ouvrage : La Sage

Une Maison d'Accueil pour Personnes Âgées Dépendantes (MAPAD) devait être réalisée dans un centre secondaire de la ville de Tremblay-en-France, un secteur pavillonnaire qui accueille déjà d'autres bâtiments publics, des collèges ou des stades par exemple. Ce projet devait s'intégrer dans le quartier et répondre à l'antinomie entre l'identité forte de cet équipement et la petite échelle de l'habitat. Il fallait également qu'une population vieillissante et dépendante trouve sa place dans la ville.

Dessiné sur d'anciens entrepôts municipaux, le plan de la MAPAD reste très lisible puisqu'il est structuré selon des blocs programmatiques. L'interface sur la ville a été particulièrement travaillée, en soignant par exemple les relations entre les résidents et la vie extérieure. De nombreuses chambres donnent sur la rue et les «dispositifs sociaux» sont étudiés pour favoriser cette communion et créer des espaces de rencontres et de convivialité. Ainsi, le hall avec

cafétéria permet un accès direct au jardin et des terrasses ont été conçues dans le prolongement des chambres pour recevoir les familles.

Un jeu de transparence renforce cette attention, tout comme le travail sur l'échelle du bâtiment, qui ne dépasse pas les deux étages pour s'intégrer au voisinage. Le statut résidentiel et urbain est obtenu par le biais d'une longue façade courbe. Les pièces s'ouvrent sur des balcons ou sur les jardins du rez-de-chaussée. Cette programmation favorise le camouflage dans la ville d'un équipement qui n'est pas labellisé «MAPAD» par la population mais qui est situé à la rencontre d'objectifs techniques, urbains et humains. Dans tous les cas, il ouvre un véritable débat sur les attentes du corps médical, des résidents et de la famille. Comment vivre une fin de vie dans la société contemporaine et dans la ville ?

### II. 107 logements en accession et commerces, Arcueil (94)

Architecte : Atelier du Pont, maître d'ouvrage : Meunier Promotion

Située en face d'un parc urbain en toiture et à proximité du centre commercial de la Vache noire, la ZAC du même nom tente de répondre à une demande diversifiée de logements, de dynamiser l'économie de la zone et de panser les plaies de la cité autour d'une nouvelle densité. Il s'agit d'en faire un véritable quartier et d'améliorer l'offre existante en la rénovant.

Cette opération de promotion privée a été réalisée en même temps que le centre commercial, dans une zone présentant de fortes contraintes. Elle comportait, notamment, de nombreux vis-à-vis et était située en fond de parcelle. Ces logements assurent le lien avec le skyline de la ville en créant une transition avec des opérations plus anciennes et moins hautes ainsi que du petit pavillonnaire.

Aux commerces situés sur l'axe le plus urbain, succède, sur la rue perpendiculaire, une façade de logements face au centre commercial : tous les appartements et notamment les duplex situés au dernier niveau profitent de la vue sur le parc.

## UN AUTRE PROJET - SEINE ARCHE : STRATÉGIE DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Christophe Vénien, directeur de la stratégie urbaine, EPA Seine-Arche (92)

### I. Seine-Arche, une opération d'urbanisme d'envergure

#### *Un emplacement stratégique*

La mise en œuvre de la programmation de logement sur Seine Arche s'intègre dans une démarche qui lie

contraintes du site et évolution de notre politique de développement durable. Le périmètre d'Opération d'Intérêt National Seine Arche, dans le prolongement de l'axe historique du Louvre, se développe au-delà de l'arche de la Défense sur 320 ha. Dans ce périmètre la ZAC Seine Arche couvre 1/3 de cette surface et s'étend sur 3,5 km. Elle relie le quartier dense de la Défense au parc départemental du Chemin de l'Île en bord de Seine, sur Nanterre. Ce territoire est ponctué par une juxtaposition de quartiers : quartier d'affaires de la Défense, grands ensembles, zones d'activités ou industrielles, quartiers pavillonnaires... Il bénéficie d'une bonne desserte, mais est enclavé par la présence de très nombreuses infrastructures. L'un des enjeux de l'opération Seine Arche, à travers le projet des Terrasses conçu par l'agence Treuttel Garcia Treuttel est de recréer une grande figure urbaine qui relie ces différents quartiers.

### ***Une politique du logement pour la réalisation de 300 000 m<sup>2</sup> de SHON***

Le projet Seine Arche comprend la réalisation d'un programme de 650 000 m<sup>2</sup> (SHON) dont 300 000 m<sup>2</sup> de logement, 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 150 000 m<sup>2</sup> de commerces et services. L'étendue de cette opération permet l'émergence d'une diversification des morphologies urbaines au profit de la programmation de logements : du R+7R+8 le long des Terrasses à des constructions moins hautes le long de quartiers pavillonnaires existantes en bord de Seine.

L'accord entre la ville et l'État signé en 2000 prévoit la réalisation de 40 % de logements sociaux en conformité avec la réglementation du PLU. Nous avons souhaité, au-delà de ce cadre, privilégier une diversification de la typologie en développant au-delà des logements libres et sociaux, des logements en accession sociale, des logements intermédiaires, des logements étudiants, du PSLA, du Pass foncier, des PLUS CD en compensation de logements démolis dans un secteur ANRU..., ainsi qu'une opération de coopérative que nous engageons avec 15 coopérants. Sur chacun des lots un souci de mixité de programmation a été respecté.

### ***Une politique environnementale progressivement élaborée***

Parallèlement à cette ambitieuse programmation, nous avons bâti une politique environnementale qui s'appuie sur trois outils :

- une charte de développement durable, qui fixe le niveau d'ambition et les priorités de l'établissement et qui sensibilise nos partenaires et prestataires ;
- des cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales qui évoluent en fonction de la réglementation, des études urbaines et des objectifs environnementaux qui sont de plus en plus ambitieux ;

- un Système de Management Environnemental certifié ISO 14 001. Ce dernier permet notamment de suivre et de contrôler l'application du plan d'actions.

C'est autour de ce travail que nous mettons en place la programmation de logement en renforçant progressivement nos exigences sur l'isolation thermique des bâtiments, mais aussi sur une série d'autres thèmes : gestion des eaux pluviales, fonctionnement des logements, orientations, qualité des parties communes...

## **II. Quelques exemples d'opérations**

### ***Le quartier BBC du secteur Hoche***

L'engagement des réflexions sur le quartier Hoche, situé dans le secteur du bord de Seine de la ZAC Seine Arche, a été mené en 2006 en tirant parti des expériences développées sur les premiers programmes de logements actuellement en cours de réalisation sur les Terrasses. Très rapidement, plusieurs objectifs ont été définis :

- la mise en œuvre d'un réseau de chaleur et d'une chaufferie bois au bénéfice du quartier Hoche mais aussi d'un autre quartier limitrophe existant développant des logements collectifs sociaux ;

- la réalisation de bâtiments dont la consommation énergétique devait être inférieure à 60 kWh par an et qui aujourd'hui avec la réglementation seront BBC ;

- la conception d'un espace public intégrant la gestion de l'eau pluviale par la mise en place de noues se rejetant dans un bassin traitant les eaux par phytoremédiation avant infiltration dans le sol, la présence végétale importante accompagnée d'un choix de végétaux adaptés aux contextes et nécessitant peu d'entretien, la conception d'un espace public privilégiant les modes doux...

Parallèlement, une attention particulière a été portée sur la conception des logements à travers les cahiers de prescriptions architecturales et urbaines remis aux opérateurs immobiliers. Ils imposaient entre autres des doubles orientations pour les logements, une qualité fonctionnelle et d'éclairage naturel des logements, le traitement des parties communes, celui des espaces libres...

C'est aujourd'hui un ensemble de 600 logements qui est en cours de conception avec, pour certains lots des constructions qui devraient s'engager au cours du premier semestre 2010, comme par exemple les projets conçus par Combarel et Marec pour le compte de Philia, celui d'Éric Lapière pour le compte de Nexity, ou celui de Colboc et Franzen pour le compte de la Sablière. C'est un quartier qui d'ici à 2014 devrait être livré.

### ***Les Groues : vers un quartier durable passif***

Autre lieu sur lequel nous menons depuis quelque mois des réflexions avec l'agence Patrick Chavannes, le territoire des Groues. Il se développe sur 70 ha à la croisée du quartier de la Défense, du projet des Terrasses, du quartier du

faubourg de l'Arche sur la commune de Courbevoie, d'un quartier pavillonnaire sur la commune de la Garenne-Colombes. C'est un site stratégique à l'échelle régionale car il accueillera une nouvelle gare recevant le RER E, le réseau de rocade automatique et peut-être des trains normands. C'est donc un site à fort potentiel de développement économique, capable de recevoir une réelle densité autour d'une gare dont la conception intermodale doit répondre aux nouveaux enjeux urbains.

Compte tenu de ces éléments, nous avons souhaité porter une attention particulière à la place du logement sur ce secteur afin qu'il n'apparaisse pas comme le parent pauvre de cette démarche. Pour cela nous nous sommes entourés de prestataires qui, à côté de l'urbaniste et directement missionnés par l'EPA, ont mené un travail de programmation sur le logement (Mutation-Egis), de réflexion sur le développement durable (Franck Boutté) et sur la mobilité (Coteba).

La programmation des logements a été pensée au regard de la mobilité résidentielle, de l'accessibilité aux services et aux déplacements. Nous nous sommes notamment interrogés sur la nature d'une opération de ce type en zone dense et sur la diversification des programmations et des attentes des ménages.

L'accessibilité a été pensée comme la capacité physique et sociale d'accès aux modes de déplacements, aux services à l'échelle du quartier comme de la métropole.

Cette démarche nous a permis de définir des localisations de programmations de logements qui prennent en compte le contexte urbain, les trames viaires, les distances et les parcours aux transports en commun, aux services, aux équipements publics et bien sûr le mode d'habiter (nomade, étudiant, primo-actif, familial, social...). En quelque sorte une ville de toutes les distances ou l'accès aux équipements du quartier ou de la métropole est au cœur du projet. Une ville qui à 5, 10, 15, 30 minutes donne accès aux différentes échelles de la métropole, une ville qui répond aux attentes des habitants situés au cœur d'une zone dense.

L'un des paramètres de cette démarche est bien sûr la mobilité. Nous vivons actuellement une évolution progressive des modes de déplacements. Leurs diversifications, la multiplication des offres de service à la mobilité (vélib, autolib, autopartage, co-voiturage...) a et aura un impact sur nos comportements et donc sur la conception de l'espace public, des quartiers de ville. Comment intégrer à l'échelle d'un quartier ces nouvelles mobilités? Quels seront leurs impacts sur les programmes de logements? Il s'agit dans ces nouveaux projets d'intégrer transports collectifs et individuels, privés et publics.

Le secteur des Groues présente l'avantage en accueillant une gare de RER de faciliter l'accès à la métropole, il s'agissait dès lors de concevoir un quartier en portant une très

grande attention à l'accessibilité de proximité en positionnant chaque élément de programmations et d'équipements au regard de cette problématique.

Enfin, le Grenelle II de l'environnement est venu enrichir le travail en fixant un objectif de quartier passif. Nous avons posé les bases de cette démarche considérant qu'une mutualisation des enjeux et solutions énergétiques appliqués au secteur des Groues devait être source d'économie d'échelle. Un premier travail a été mené sur la fourniture et la mutualisation de la production de calories ou de frigories, l'implantation des masses bâties, la biodiversité... Il s'agit maintenant de l'approfondir et de le conforter au cours des prochains mois.

## DÉBATS

**Frédéric Lenne**

La ville de Nanterre souhaite offrir une typologie de logements diversifiée de manière à ne pas contraindre ses habitants, et notamment les primo-accédants et les populations les plus faibles à rejoindre des territoires très excentrés et à nourrir l'exode en grande couronne.

Le fait de ne pas avoir confié la réalisation de ces logements à des investisseurs privés et d'exclure les marchands de bien participe de cette politique. Est-elle appliquée dans le secteur des terrasses?

**Christophe Vénien, directeur de la Stratégie urbaine, EPA Seine-Arche (92)**

La volonté de mobilité dans un secteur qui manque cruellement de fluidité est clairement affichée. Nous avons constaté une réalité étonnante : la population reste propriétaire de son logement aussi longtemps qu'elle a été locataire dans le parc social. Pour répondre à cette problématique, la programmation a été diversifiée et les dispositifs permettant à ces habitants d'accéder à la propriété ont été valorisés.

De plus, la modération des prix facilite le maintien de la population locale même si la réglementation fiscale, et notamment la loi Scellier<sup>11</sup>, a un impact sur la vente des biens. Cet effet peut être utile dans la mesure où le logement intermédiaire et le locatif privé restent malheureusement absents. Il est frappant de constater que les loyers sont aussi élevés à Nanterre que dans les six communes voisines!

**Christophe Aubriot, directeur adjoint du Développement, OPIEVOY**

En accession, les promoteurs se pressent actuellement pour connaître les règles de construction en BBC. Cette course contre la montre est organisée alors que le respect de ces standards conditionnera le bénéfice du dispositif Scellier à compter de 2011. En 2010, il continuera à être amorti à 25 % dans les conditions initiales. Cette marche se fait donc de façon forcée, pour profiter d'une manne

11) [www.loiscellier-gouv.fr](http://www.loiscellier-gouv.fr)



financière, se former et profiter de coûts de construction et de vente compatibles avec la solvabilité des ménages. Les propositions de VEFA en BBC que nous recevons des promoteurs ne datent ainsi que de 2009.

Concernant le logement locatif social, le secteur a intégré la démarche du développement durable il y a déjà un à trois ans. L'OPIEVOY s'y est engagé de façon volontariste il y a deux ans, que ce soit en construction, en gestion locative et également au titre de la RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise). Construire avec cette démarche, nous a obligés à une très grande réactivité car la réalisation d'une opération prend un temps supérieur à celui de l'évolution de la réglementation. Nous sommes obligés de remettre à jour nos simulations et de modifier le montage de nos opérations pour nous adapter à cette nouvelle donne.

Au moment de leur conception, nous ne savons pas dans quel contexte exact nous allons commercialiser nos opérations auprès de nos locataires, puisque la convention APL est signée avec l'État un à deux ans après le lancement de l'opération. Par exemple, la majoration des loyers et des subventions obéit à des règles très disparates, qui varient selon les départements. Si l'État accorde aux DDEA une souplesse appréciable, la valorisation en subvention et en majoration de loyer pour la construction en BBC est prise en compte dans certains départements, pas dans d'autres. Dans ces derniers, le bailleur peut être tenté de se contenter de construire en Très Haute Performance Environnementale (THPE) plutôt qu'en BBC, en fonction de ses fonds propres et de son équilibre d'opération, faute d'aide dédiée. Mais ce constat évoluera en fonction de la mise à jour annuelle par chaque DDEA de ses coefficients de majorations.

De même, nous sommes inquiets quant au financement de nos projets dans les deux prochaines années. Les subventions de l'État ne sont pas assurées et nous sommes parvenus aux limites des engagements budgétaires des collectivités locales. Les financements que nous obtenons de leur part ont tous été engagés préalablement et de façon volontaire. À l'heure où le logement ne fera pas partie des compétences obligatoires, nous nous interrogeons sur la pérennité de ressources qui ne seront versées que de façon facultative.

Dans un contexte aussi mouvant, il n'est pas toujours facile d'avancer, même quand une volonté claire se manifeste. Bien que les maires nous demandent de plus en plus de construire des logements soucieux du développement durable, nous nous heurtons à la réalité du terrain, au coût du foncier notamment. Cette situation survient alors même que la construction en BBC n'est pas totalement maîtrisée et que les filières techniques ne sont pas encore finalisées. Nous devons attendre vraisemblablement quatre ou cinq ans pour que la profession finisse d'inventer le bâtiment de demain et garantisse la pérennité de ce type de réalisations. Si certains architectes ont pris une longueur

d'avance, l'industrie et les entreprises doivent aussi suivre leur propre chemin vers le bâtiment durable.

#### **Philippe Madec, architecte-enseignant et urbaniste**

Je confirme notre difficulté à trouver des prestations adaptées à nos opérations. Par exemple, nous peinons à trouver de bons bardeurs, qui se rangent selon les cas dans les métiers de la toiture ou de l'isolation.

L'engagement vers le BBC, le passif ou l'énergie positive est rendu nécessaire pour répondre aux enjeux de demain. Cependant, la Réglementation Thermique (RT) actuelle ne nous permet pas d'atteindre cet objectif. Par exemple, elle survalorise les apports en énergie solaire et l'isolation par l'extérieur. Nous avons assez pâti de ces contradictions réglementaires, au sujet par exemple de la qualité de l'air intérieur.

Je vous conseille de bâtir vos calculs sur la réalité des consommations plutôt que sur ce cadre. Quand nous réalisons du vrai BBC, l'écart avec le passif se réduit considérablement, ce qui rend le passage de l'un à l'autre moins problématique. Si nous choisissons ce mode de construction, tâchons d'être particulièrement exigeants !

#### **Pierre Paulot, directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement, Immobilière 3F**

Je suis souvent frappé par la faiblesse, parfois même l'absence de réflexion sur le « projet urbain » sans laquelle pour moi il est inconcevable de construire aujourd'hui. Cela a des impacts sur le développement durable de nos territoires et sur la captation du foncier.

Nous devons mener un important travail de sensibilisation auprès des collectivités, des élus et de leurs services. Je songe notamment aux plus petites communes, qui ne sont pas outillées pour mettre en œuvre des projets. Leurs PLU ressemblent souvent à celui du voisin et ne favorisent en rien l'émergence d'une intelligence urbaine. C'est particulièrement vrai quand les documents d'urbanisme inscrivent dans le marbre la vocation d'un territoire et ses mutations foncières. C'est dans ce type de démarche, déficiente en réflexion urbaine globale, que se nichent nos vraies difficultés, pas dans le manque de foncier.

En plus de cet appel à la matière grise auprès des collectivités, les maîtres d'ouvrage ne sont pas tous à la hauteur de la situation pour élaborer des programmes cohérents et définir au travers de cahiers des charges leurs exigences. Cela ne concerne pas seulement le volet politique de cette maîtrise d'ouvrage, mais aussi son versant plus technique. La capacité des opérations est parfois maximisée artificiellement pour positiver un bilan final.

Le développement durable joue indéniablement un rôle de levier pour poursuivre les progrès qui ont déjà été faits. Si les réalisations en BBC ne sont pas toutes parfaites, n'oublions pas que cette notion était inconnue par la plupart des acteurs il y a quelques années seulement ! Peu à peu, les maîtres d'ouvrage intègrent ces nouveaux labels, qu'il s'agisse du THPE, du BBC ou de l'énergie zéro. Cette institutionnalisation permet parfois de pallier le déficit de projet.

Malgré ou grâce aux polémiques suscitées par certaines stars de la profession, les architectes sont maintenant entrés dans le jeu. Du côté des bureaux d'études, cette attention à l'environnement a mis curieusement plus de temps pour imprimer les esprits. Il n'y a encore pas si longtemps, peu de structures étaient en mesure de réaliser des études de simulation thermique dynamiques ou à un coût prohibitif. Contrairement à certains dires, la maîtrise d'œuvre n'a pas toujours fait du développement durable sans le savoir. Au bout de la chaîne, les entreprises ont accumulé du retard. Les majors du bâtiment que sont Bouygues, Eiffage ou Vinci n'ont créé leur département dédié au développement durable que très récemment. La dynamique qui est désormais lancée conduit parfois au rachat de sociétés spécialisées en filière sèche pour répondre à cette nouvelle demande.

En somme, c'est la professionnalisation de chacun qui permettra le développement d'un logement respectueux de l'environnement. Le groupe que je représente a mis en place cette politique il y a trois ans et a souhaité procéder par paliers. Dans un premier temps, nous avons mis l'accent sur la formation du personnel, et pas seulement celle des chefs de projet. Nos gardiens d'immeuble sont aussi sensibilisés aux bons gestes qui modifient la pratique du logement au quotidien. Nous nous devons de les accompagner.

Je souhaite dédramatiser cette question. Notre stratégie par paliers successifs s'est finalement révélée payante puisque nous nous sommes aperçus que certains bâtiments projetés THPE évoluaient facilement vers le label BBC. Au-delà de 20 logements environ, nous imposons le label BBC pour tous nos projets. Nous lançons de ce fait un message clair aux entreprises du bâtiment en affirmant que cet objectif n'est pas inatteignable et que les prix ne sont pas fixés indéfiniment si nous faisons preuve d'un certain volontarisme.

Ce volontarisme poussera sans doute à réfléchir avec les entreprises qui sont prêtes à s'associer à imaginer d'autres process de construction ou à expérimenter d'autres procédures comme, par exemple, la conception-réalisation que nous avons retenue à Brétigny-sur-Orge. Cette consultation a permis de recueillir des offres très qualitatives. Nous en avons tiré un enseignement : quand la barre est placée à un haut niveau, tous les acteurs jouent le jeu dans un climat très motivant.

Comme Philippe MADEC, nous allons expérimenter le modulaire en veillant à ne pas l'industrialiser. Nous appelons de nos vœux des process industriels plus performants qui prévoient par exemple un assemblage pendant la phase d'avant-chantier. Cela permet à la fois d'améliorer la qualité du bâti et de requalifier les métiers du bâtiment, qui souffrent de difficultés de recrutement.

**Frédéric Lenne**

Pourquoi êtes-vous si optimiste ?

**Pierre Paulot, directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement, Immobilière 3F**

Nous avons réussi à basculer notre production en THPE du jour au lendemain au prix d'une légère augmentation

des coûts. Aujourd'hui, plus de la moitié de nos réalisations sont en BBC et la totalité des opérations comprenant plus de vingt logements sera labellisée comme tel. Ce sont de vrais motifs de satisfaction. Nous y sommes parvenus en faisant valoir l'intelligence de nos projets au regard des prix conjoncturels.

**Sylviane Léger, directrice générale de la SIEMP**

Nous nous plaçons dans une posture identique. Les premières réalisations issues du Plan Climat parisien sortiront bientôt de terre. Rassurez-vous, elles sont loin de ressembler à une boîte à chaussures ! Les entreprises ne se contentent pas d'entrer dans le jeu : elles s'y piquent véritablement et nos jurys tentent de créer ce climat d'excitation.

Malgré ces éléments positifs, la question des coûts reste une préoccupation majeure. Je ne suis pas aussi optimiste sur ce point. Je n'ai pas encore ressenti une baisse des prix aussi nette que celle que vous évoquez. Ces dernières semaines, les difficultés de nos fournisseurs se font sentir alors que nos appels étaient de moins en moins infructueux.

Dans l'équation de la construction, le prix complique la réalisation des projets, sans parler du manque de visibilité de la réglementation afférente.

**Pierre Paulot, directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement, Immobilière 3F**

Les prix parisiens ne sont pas ceux que nous rencontrons en dehors de la capitale. Ils sont fortement corrélés à la taille des programmes, qui est plus importante en première et en seconde couronne puisqu'ils comportent généralement entre trente et quarante logements.

**Sylviane Léger, directrice générale de la SIEMP**

Nous montons en effet des opérations réduites, de huit à dix logements.

**Hervé Sallet, architecte-conseil, CAUE du Val-d'Oise**

Un îlot a été réservé pour les primo-accédants du parc locatif de Nanterre dans le projet décrit par Christophe Vénien. Il est construit à 80 % par Nexity, le reste étant bâti par ICF La Sablière. Pouvez-vous avoir davantage recours aux coopératives, une formule qui aurait garanti un meilleur panachage des typologies d'habitat ?

**Christophe Vénien, directeur de la stratégie urbaine, EPA Seine-Arche (92)**

Il est déjà satisfaisant d'avoir tenté cette expérience. Même si les essais se multiplient, elle reste exceptionnelle. N'oublions pas qu'il est difficile de sélectionner des opérateurs et de réunir quinze ménages ayant la capacité d'investir sur la durée. J'admets que nous avons sans doute péché par un excès de prudence mais cette expérimentation a le mérite de nous servir de référence pour d'autres opérations.

Du reste, le quartier Hoche connaît une plus grande diversité que celle que vous mentionnez. Si la démarche de Nexity s'inscrivait totalement dans la problématique de développement durable en proposant une diversité de projets labellisés, d'autres promoteurs comme Philia ou ICF La Sablière ont fait de même.

## De la salle

N'oublions pas d'intégrer les banquiers dans la chaîne de production de logements écoresponsables ! Ces derniers génèrent des économies à long terme, qui ne sont pas toujours prises en compte. De leur côté, les matériaux durables réduisent les coûts d'entretien et les charges ultérieures. Nous devons inviter les financiers à raisonner sur cette échelle de temps, et pas dans l'immédiat.

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

La problématique fondamentale du stationnement se pose différemment dans les grandes villes déjà desservies par les transports en commun et dans celles qui ne disposent pas de moyens importants. La gouvernance et le niveau des financements ne reflètent pas à la même réalité. Dans ma commune, celle de Verneuil-sur-Seine, j'ai mis près de trois ans pour obtenir une avancée considérable : des navettes à destination de la Défense ! Sans l'appui de la Région, je n'ai aucun moyen d'intervenir sur la compétence transport.

Nous ne sommes pas soumis aux mêmes obligations en matière de stationnement dans le cas du logement aidé. Cette problématique éclate fatalement quand la population locale manifeste son mécontentement face à un projet social. Ce bouleversement de l'économie d'un quartier constitue l'une des premières sources d'hostilité.

Le fait d'être réunis autour de cette table prouve que nous nous sommes tous trompés depuis des décennies, architectes, urbanistes comme élus. Face à la complexité de la question environnementale, nos concitoyens affichent une claire volonté de changement qu'il convient de maîtriser afin de ne pas brûler les étapes. À vouloir aller trop vite et trop loin, nous ne sommes pas certains d'avoir raison. Restons excessivement prudents pour préserver notre crédibilité d'élus et pour sortir de l'image stéréotypée du logement aidé.

L'architecture doit tenir compte des mutations de nos moyens de transport et de communication. À Carrières-sous-Poissy, nous tentons d'opérer une véritable conversion qui passe par exemple par la réduction du nombre de niveaux de sous-sol ou par la construction de terrasses. Nous savons pertinemment que nous ne pouvons pas supprimer les places de stationnement.

**Pierre Paulot, directeur de l'architecture, de l'aménagement et de l'environnement, Immobilière 3F**

Effectivement, tous les territoires ne sont pas égaux face au stationnement. Paris reste une commune très peu motorisée, à l'inverse des villes où la population a besoin d'utiliser sa voiture. Malgré tout, nous sommes encore appelés à construire des parkings dans des secteurs où la demande d'emplacements est particulièrement importante alors qu'elle ne correspond pas à un réel besoin. Dans ce cas, construire du logement revient alors très cher !

Dans des zones moins denses, nous devons penser à d'autres solutions allant dans le sens d'une plus grande mutualisation. Pourquoi ne pas réfléchir à des parkings silos qui pourront être réutilisés dans vingt ans en tant que logements ou comme des immeubles de bureaux ou proposer des parkings en rez-de-chaussée qui alourdissent moins le budget des opérations que ceux qui sont situés en sous-sol ?

Prenons exemple sur des pays qui mènent une vraie réflexion sur le devenir de leur territoire. Les Néerlandais ont la réputation d'être « radins » ; en fait ils réfléchissent de façon approfondie sur l'économie et l'organisation du foncier, une ressource rare dans leur pays. Intégrons cette façon de faire si nous voulons cesser de gaspiller notre territoire qui, certes, est plus étendu que les Pays-Bas. Enfin, ne stigmatisons plus le logement social, qui programme des opérations beaucoup moins consommatrices d'espace que par le passé.

**Lise Mesliand, directrice de l'aménagement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay**

Je souhaite revenir sur les clusters et les pôles de développement, des notions qui ont été caricaturées à l'extrême en raison d'une communication sans doute mal adaptée. Ils ne sont pas simplement liés à un essor économique et au développement de pôles d'innovation : ils doivent être conjugués à la question des services et du logement, qui instaurent un équilibre global entre les différentes activités et sont la condition de territoires vivants toute l'année, en semaine comme le week-end et ouverts à tous les publics. De ce point de vue, le développement du très vaste territoire du plateau de Saclay, qui couvre près de 7 000 hectares, n'est absolument pas lié à celui de construire une « ville nouvelle » et de prolonger le schéma directeur des années 60, mais pas non plus à une simple croissance de campus agrémentés de pépinières d'entreprises... Il s'agit plutôt de renforcer l'attractivité et la vitalité de ce territoire tout en maintenant la population locale sur place et surtout en renforçant les liens avec celle-ci (essentiellement implantée dans les vallées), sans exclure un public venu d'ailleurs.

Je revendique clairement l'idée de « territoire durable », que je préfère au « développement durable ». Sur le plateau de Saclay, l'économie du foncier et sa préservation restent prioritaires d'autant que le site peut se prévaloir d'une grande qualité paysagère et d'importantes exploitations agricoles qu'il faut préserver et valoriser. Alors que nous cherchons à produire des lieux de vie situés autour de grands établissements scientifiques, force est de constater que le lotissement reste la forme urbaine privilégiée dans beaucoup de petites communes situées sur le plateau.

Pourtant, ces constructions consomment le territoire de façon extrêmement extensive et ne sont pas desservies pas les transports. Ce résultat peu probant illustre la dichotomie entre la volonté de construire des infrastructures de transport ; d'une part pour mieux desservir les établissements scientifiques du plateau, et d'autre part, relier les pôles

d'activité entre Massy et Saint-Quentin ; et les PLU des communes qui n'autorisent pas la production de logements à proximité de ces dernières ! Comment éviter les « ghettos de chercheurs », assurer une certaine mixité de programmation et attirer la population sans céder à la tentation des « macrolots », des programmes à la dimension peu adaptée ? Telle est l'équation que nous devons résoudre pour créer des quartiers accueillant à la fois de l'habitat et des activités et qui seraient déjà desservis par les transports pour faciliter l'accueil des populations, pas seulement étudiantes !

Autre exemple pour reprendre un élément du débat, un changement de méthode est nécessaire pour éviter la construction démesurée de parkings. Nous avons tenté cette expérience dans le cadre de la consultation architecturale pour le centre de recherche d'EDF. Nous leur avons demandé de réfléchir à l'évolutivité des stationnements. D'une part, en externalisant une partie de leurs besoins sous forme de parkings mutualisés réalisés dans le cadre du cluster ; d'autre part, une fois que les transports en commun desserviront mieux le site par la transformation de parkings réalisés en superstructure...

D'autres mécanismes sont à réinventer pour garantir cette mixité et le remodelage de la ville. Cessons d'être enfermés dans des réglementations et des idées préconçues ! Fondamentalement, le projet doit devenir le moteur de la chaîne de responsabilités. Manifestement, cette culture du dialogue n'est pas encore assez affirmée en France, contrairement aux pays de l'Europe du Nord.

### **Philippe Madec, architecte-enseignant et urbaniste**

La bonne échelle de réflexion reste celle du territoire même si elle intègre d'autres dimensions. De même, l'équité territoriale doit nous guider même si elle relève d'un projet politique très compliqué. Nous ne changerons le mode de fonctionnement des territoires qu'à ce prix.

Je trouve très dommageable de parler constamment de la mobilité, qui domine le débat alors qu'une plus grande équité territoriale réduirait la part des transports contraints. Ces derniers restent le drame de l'Île-de-France alors que nous pourrions revendiquer l'autonomie des territoires. Posons à nouveau ces questions mais à partir de ce point de vue. L'immobilité ne me plaît pas en soi mais elle permet de repenser le fonctionnement d'un territoire donné. Assister au spectacle de voyageurs qui se battent dans les transports en commun ne relève même plus de la compassion ou de la sympathie. Les déplacements sont rendus nécessaires car nous n'avons pas fait l'effort fondamental de réfléchir à partir d'un quartier. Ils vont du reste à l'encontre de l'équité entre les territoires.

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

Notre réflexion vise à renforcer l'indépendance de notre territoire, par exemple en desservant mieux par les transports en commun. Ce travail ne nous empêche pas de dé-

velopper notre département pour faire en sorte de limiter les déplacements.

### **Yannick Piau, adjointe au maire de l'Haÿ-les-Roses (94), présidente du CAUE du Val-de-Marne**

Je suis ravie de constater que nous avons abordé la question du logement sous l'angle de l'habitat et des services. Concernant la question du développement durable des territoires je voudrais citer une situation particulière en val de Bièvre. Malgré un PLH plutôt offensif en matière de production de logements, mon territoire se heurte à la vision de l'État, qui n'appuie pas son développement économique et par ailleurs conserve un raisonnement ville par ville dans le cadre de la convention d'équilibre habitat activités. Il nous demande notamment de justifier les mètres carrés supplémentaires de bureaux ou de services par une surface correspondante de logements.

Nous nous trouvons de ce fait dans une situation paradoxale. Nous sommes véritablement « coincés » alors qu'il pourrait être intéressant de développer des territoires val-de-marnais quelque peu délaissés. En tant qu'élus de petites communes, nous souhaitons également être aidés pour faire évoluer notre habitat pavillonnaire ou pour établir un lien architectural entre les bâtiments qui abritent des activités économiques et le tissu de logements existant.

### **Philippe Sandevor, directeur de la Construction, Paris Habitat**

Actuellement, nous enterrons près de 1,5 million de voitures pour un coût de près d'un milliard d'euros. Ne pouvons-nous pas dépenser cette somme à meilleur escient, par exemple en réalisant des infrastructures de transport ? L'enjeu financier est considérable même si je ne mets pas en cause la nécessité du stationnement. Je souhaite simplement qu'un débat s'ouvre sur le sujet.

Ma seconde observation porte sur l'indispensable optimisme du constructeur. Nous avons été surpris de constater que tous nos appels sur des projets BBC sont fructueux alors que nous étions très inquiets. C'est une bonne nouvelle alors que nous n'avons pas constaté de baisse de prix jusqu'à l'été 2009.

Nous avons très peu évoqué les valeurs foncières, qui ne sont finalement que le résultat d'une division du prix d'un terrain par le nombre de mètres carrés constructibles. Pour de bonnes et de plus mauvaises raisons, ce dernier diminue, ce qui ne va pas sans conséquence sur le coût du foncier. Ce mécanisme très simple est pénalisé par une réglementation très limitative, dont nous devons tirer tous les enseignements.

### **Michel Merlot, architecte et délégué départemental, Ordre des Architectes**

Nous ne pouvons que louer le savoir-faire de certains pays européens qui ont réalisé des parkings à vélos dans les gares. À Bâle ou à Zurich, les emplacements qui sont réservés aux deux-roues sont plus nombreux que les places de stationnement. Rappelons qu'un Français parcourt tous

---

les ans 70 kilomètres à vélo alors que l'Européen moyen en fait 300 ! Du reste, sommes-nous condamnés à pousser cinq portes très lourdes avant de commencer à pédaler et de conclure qu'il est plus simple de prendre sa voiture ? Le vélo doit avant tout être un moyen de transport accessible. Des parcs gardiennés pourraient être installés devant notre domicile et à proximité des gares ou des stations de tramway. Si ce système est bien pensé, il pourrait accroître la pratique du vélo.

Ne nous leurrions pas : l'utilisation de la voiture individuelle restera la norme. Cependant, il convient d'en repenser l'accès. Les constructeurs conduisent actuellement des expérimentations sur le point d'être mises sur le marché. Tenons-en compte, pour penser la mobilité de façon différente. Si des solutions s'avèrent coûteuses, nous ne

pouvons pas en dire autant de la construction d'un parc à vélos.

#### **Pour approfondir**

- Hennicker Catherine, *Guide pratique pour l'autopromotion*, CAUE 67.

Ce guide est un ouvrage collectif rédigé par Catherine Hennicker pour l'association Éco-Quartier Strasbourg, en partenariat avec le CAUE du Bas-Rhin. Il s'adresse aux groupes de projet en formation et aux groupes constitués. Les 89 pages concentrent les retours d'expériences du projet en autopromotion « Éco-Logis Strasbourg », mais également de nombreux renseignements dans les domaines juridique, opérationnel et financier. Renseignements et commande sur le site d'Écoquartier Strasbourg.

# Thème 3 - Logement et dérèglementation

## Questions clés

- L'assouplissement de la réglementation en matière d'urbanisme est-il susceptible de favoriser la qualité architecturale et urbaine dans la ville?
- La simplification réglementaire : quelles mesures, quels outils pour relancer la construction?
- La modification du code de l'urbanisme en faveur de la construction écologique : l'isolation par l'extérieur, les majorations de COS, le calcul des surfaces (SHOB, SHON).
- Comment accorder la qualité architecturale et le développement durable?

## INTRODUCTION

Alain Vandervorst, Docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer

### Évolutions récentes du droit de l'urbanisme en matière de relance de la construction et du logement

Avant de commencer mon intervention, je tiens à vous indiquer que le ministère que je représente est prêt à recueillir toutes les expériences du terrain et les bonnes pratiques que vous seriez prêts à lui remonter. Mieux, il est demandeur de ces dernières. N'hésitez pas à nous les transmettre car nous en tenons compte.

### I. L'actualité du droit de l'urbanisme

L'actualité récente du droit de l'urbanisme est relativement riche. On doit notamment mentionner deux lois : la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ou « loi Boutin <sup>12</sup> » et la loi pour l'accélération des programmes de construction, ou « loi Devdjian <sup>13</sup> ».

### La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

#### Les servitudes logements

La loi Boutin institue des « servitudes logement », la première permettant à une commune de prescrire dans un programme de logements et sur certains secteurs un pourcentage affecté à certaines catégories de logements. Cette disposition, précédemment mentionnée dans l'article 123-2 du Code de l'urbanisme est désormais prévue dans l'article 123-1.

Les communes peuvent également fixer une proportion de logements d'une taille minimale dans certains secteurs. La loi logement comprend par ailleurs plusieurs outils de dérogations au PLU. Par exemple, l'article 127-1 énonce la possibilité de majorer de 50 % les volumes constructibles des programmes de logements sociaux. Cette disposition temporaire dans la loi ENL a donc été pérennisée et codifiée. Une autre dérogation est introduite par l'article 123-1-1, qui autorise une augmentation de 20 % de certaines règles de constructibilité au bénéfice de bâtiments à usage d'habitation, ce qui permet par exemple de construire un étage supplémentaire<sup>14</sup>.

Ces dispositions ne se cumulent pas, contrairement à la législation précédente qui ne réglementait pas le cumul des dérogations et permettait parfois des dérogations de près de 95 % au COS. Des précisions supplémentaires sur les cumuls « écologiques » seront apportées dans le cadre de la loi Grenelle II.

La loi Boutin présente une autre nouveauté, le Projet Urbain Partenarial. Ce mécanisme met en place un nouveau cadre juridique pour le financement des équipements publics en palliant les inconvénients des PAE, des PVR ou des ZAC. Alors que les premiers sont sources de contentieux, les seconds ne financent pas les superstructures et la mise

12) Loi n°2009-323 Journal officiel du 27 mars 2009.

13) Loi n°2009-179 Journal officiel du 18 février 2009.

14) Majorations de COS : 20% pour le durable - 20% pour le social. À voir sur le site internet de l'Agence Locale de l'Énergie (ALE) de l'agglomération grenobloise : [www.ale-grenoble.org](http://www.ale-grenoble.org).

en œuvre d'une ZAC est souvent lourde. Le PUP donne la possibilité de signer une convention associant les propriétaires, aménageurs ou constructeurs et la commune pour fixer les modalités de prise en charge financière des équipements publics. Les communes devront délibérer dès lors qu'elles voudront conclure un PUP car le Code général des collectivités territoriales ne leur permet pas de donner une délégation générale à leur maire pour ces derniers.

La « déclaration de projet » a été modifiée par la loi logement. Peu connue et donc peu utilisée par les communes, elle s'apparente à une Déclaration d'Utilité Publique sans expropriations. Si un projet revêt un « intérêt général », la déclaration de projet entraîne la mise en conformité du PLU ou du POS de la collectivité concernée. La loi Boutin a étendu cette possibilité, auparavant réservée aux projets d'aménagement, aux programmes de construction.

Deux décrets d'application de la loi logement sont intervenus ou en cours. Le premier autorise les dérogations au PLU pour aménager des logements adaptés au handicap. La ministre Christine Boutin s'était particulièrement investie sur ce sujet à la suite d'un contentieux assez médiatisé dans le Nord de la France, à Marcq-en-Barœul, plus précisément.

Un autre décret d'application de la loi Boutin pourrait sortir en février 2010 et propose d'intégrer les différentes composantes du PLH dans le PLU. Un cadre procédural relatif à la déclaration de projet privé devrait par ailleurs être mis en place. Enfin, ce projet de décret d'application comprend des règles relatives à l'affichage, à la publicité et à la mise en place d'annexes au PLU pour certaines des dispositions de la loi Boutin.

### Le décret relatif à l'isolation par l'extérieur

Si le décret « isolation par l'extérieur » n'est pas directement rattaché à la loi du 25 mars 2009, il comporte néanmoins des dispositions intéressantes sur le logement. Adopté suite à la tempête Klaus, ce décret limité aux bâtiments existants promeut l'utilisation du bois, une filière fortement affectée par cet aléa climatique. Les isolations par l'extérieur peuvent en effet utiliser le bois.

Dorénavant, l'isolation par l'extérieur n'est plus comptabilisée en surface supplémentaire<sup>15</sup>. L'accumulation des mètres carrés supplémentaires du fait d'une isolation extérieure pouvait en effet avoir des conséquences juridiques non négligeables. Cette évolution autorise dorénavant à ne plus solliciter un permis de construire pour réaliser une telle isolation. Seule une déclaration préalable de travaux est nécessaire. Elle permet également de déroger au COS en surdensifiant le bâti, et la surface correspondant à l'iso-

lation n'est par ailleurs plus soumise aux taxes. Reste le problème de l'empiètement sur la voie publique, qui doit être réglé même s'il est difficile de trancher sur un sujet qui touche au domaine de compétences de près de quatre ministères.

D'une manière générale, la distinction entre la SHON et la SHOB va sans doute être remise en cause dans le cadre du Grenelle II - j'y reviendrai quand j'évoquerai les éléments de prospective. La réglementation à venir visera sans doute à faire cesser les discussions doctrinales sur ce qui est ou non de la surface en retenant simplement la surface à l'intérieur des murs. Toutefois entendons-nous bien : nous ne sommes pas encore fixés sur le sujet qui est pour l'instant à l'état de projet.

### La loi pour l'accélération des programmes de construction

Cette loi a pour objectif d'introduire plus de souplesse dans les documents d'urbanisme. Dans certains cas, elle supprime l'enquête publique, une source majeure de contentieux alors qu'elle ne s'impose pas dans tous les cas.

L'article 1 prévoit en effet qu'une enquête publique n'est plus nécessaire pour autoriser une modification du document d'urbanisme permettant l'implantation en limite séparative, même s'il reste obligatoire de porter cette dernière à la connaissance du public pour qu'il puisse éventuellement formuler des observations. Cette disposition n'a pas été codifiée et reste temporaire.

Par ailleurs l'article 2 permet d'engager une procédure de modification simplifiée des POS et des PLU, par exemple en cas d'erreur matérielle. Cette évolution rencontre un assez vif succès car les communes s'en sont véritablement saisies.

## II. Éléments de prospective

### Les ordonnances du Grenelle II

La loi Grenelle II autorisera le gouvernement à avoir recours à des ordonnances, par exemple pour clarifier le régime des POS ou des PLU. En effet, actuellement huit procédures permettent de procéder à leurs révisions ou modifications, le gouvernement veut donc simplifier pour davantage de lisibilité.

Comme je l'ai déjà indiqué, un projet de suppression de la distinction entre SHON et SHOB est envisagé, dans le même souci de clarification, étant bien précisé qu'il s'agit pour l'instant d'un projet. Cela aboutirait par exemple à ce que les systèmes d'isolation par l'extérieur ou de « double peau » ne soient plus comptabilisés dans la surface totale d'un bâtiment.

15) Article R\* 112-2 modifié par décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009 : la définition de la surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions existantes est modifiée : la surépaisseur créée par les isolants (thermiques ou acoustiques) n'est plus prise en compte dans le calcul. (CLOATRE Elodie, in : *Le Moniteur*, 20/10/2009). Voir également sur : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

Une troisième ordonnance prévoit de « toiletter » le régime des autorisations de construire issu de la réforme de 2007.

### Les autres sujets

Les élus nous ont en outre invités à nous pencher sur la fiscalité et sur le contentieux de l'urbanisme. Ils ont également fait part de leurs inquiétudes sur la date limite de révision simplifiée des POS (31 décembre 2009), qui a toutefois déjà été prolongée à plusieurs reprises. Les communes ont ainsi déjà disposé de près de neuf années pour faire des révisions simplifiées de leurs POS et sont désormais encouragées à élaborer des PLU. J'en conviens, il s'agit d'un moyen de « tuer » les anciens POS, des documents qui ne sont plus du tout à jour au regard, notamment, des exigences du Grenelle.

Nous avons par ailleurs mis en garde les collectivités contre les « contentieux idiots » qui peuvent survenir, par exemple parce qu'un permis de construire est illégal parce que le nom du maire n'est pas lisible. Je vous rappelle que les nom et prénom du Maire doivent être clairement rédigés sur ce dernier. La loi du 12 avril 2000 énonce en effet que tout acte administratif doit indiquer de manière lisible l'identité de l'autorité qui en est à l'origine.

J'ajoute que de nombreux PLU ou POS sont « retoqués » parce qu'ils ont omis de respecter le Code général des collectivités territoriales ou le Code de l'environnement, des sources juridiques qui complètent le Code de l'urbanisme. Il convient donc de ne pas se focaliser sur ce dernier en omettant, par exemple, d'informer correctement le Conseil municipal d'une révision du PLU, comme prévu par le Code général des collectivités territoriales. De la même manière, la législation relative à l'enquête publique applicable aux documents d'urbanisme relève pour l'essentiel du Code de l'environnement.

Finalement, en matière de contentieux, les opposants à un permis de construire utilisent parfois une technique qui consiste à utiliser leurs arguments juridiques « au compte-gouttes », c'est-à-dire à chaque permis de régularisation ou modificatif que la commune tente de prendre. Cela leur permet de prolonger une procédure qui peut s'étendre sur des années alors que le coût de la construction et des devis augmente peu à peu.

Le contentieux de l'urbanisme est donc une question sensible et complexe. La proposition de loi de Monsieur le député Roland Blum, qui traite de ce sujet, provoque par exemple de vives réactions de la part des associations, qui considèrent qu'elle limite leur droit au recours<sup>16</sup>.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - RECRÉER UN CONTEXTE

Christelle Lecœur, Architecte, chargée de mission pour l'Observatoire

### I. Maison individuelle, Maisons-Laffitte (78)

Architecte : Franck Salama

Une famille, composée d'un couple avec deux enfants, a sollicité l'architecte Franck Salama pour exploiter un terrain situé dans un tissu pavillonnaire composé de grands jardins. Ces « déçus » du marché de la maison individuelle se sont tournés vers la recherche d'un terrain qui réponde davantage à leurs demandes.

Ce terrain en fond de parcelle résulte de la division d'un plus grand espace. Disposé en drapeau, il comporte un accès sur rue. La maison, qui participe à la densification du quartier, a été construite en fonction des différents points de vue de ses occupants. Franck Salama a joué de différentes astuces pour étendre la portée du regard dans une parcelle assez étriquée. Par exemple, la loggia a été légèrement reculée pour ouvrir la façade sur l'allée. Un système d'ouïes assure pour sa part une arrivée de lumière directe sur la cour et élargit le point de vue.

La maison s'organise assez classiquement sur deux niveaux. Elle comporte un seul espace en devenir, le sous-sol. Elle obéit au principe d'inversion des masses. Alors que l'étage est marqué par un effet opaque, lourd et lié à l'intime puisqu'il abrite les chambres, le rez-de-chaussée, qui comprend un espace de réception ainsi que la cuisine, privilégie la légèreté, l'évanescence et la transparence. Enfin, la maison est totalement orientée vers le jardin pour se protéger des regards en provenance de la rue.

### II. 13 logements PLAI en résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt (92)

Architecte : Léonard et Weissmann, maître d'ouvrage : SA HLM Le Foyer Pour Tous

Cette étroite parcelle en dents creuses est située à proximité du quartier Point-du-Jour, à Boulogne-Billancourt. Ce terrain vacant en bordure d'une voie rapide et orienté vers la Seine était cependant inconstructible. Il s'agit d'un projet test pour son propriétaire, la mairie de Boulogne qui, à l'époque, souhaitait modifier son PLU. Ce dernier autorisera finalement le lotissement de parcelles de petite taille, une

16) Proposition de loi du 04/03/2009 relative à la recevabilité du recours contre certains actes en matière d'urbanisme, par Monsieur Roland BLUM, député. Le député Roland BLUM a déposé un projet de loi visant à réduire la recevabilité des recours administratifs déposés contre certains permis de construire. Les associations devront déposer une caution de 1000 euros par recours au tribunal administratif. Seules les associations de plus de trois ans d'existence et agréées par le ministère de l'Environnement pourraient entamer une action en justice. Enfin, ce projet prévoit une amende de 3 000 euros en cas de recours jugé abusif. Voir : [www.assembleenationale.fr/13/propositions/pion1500.asp](http://www.assembleenationale.fr/13/propositions/pion1500.asp)



disposition qui promeut à la fois une continuité et une densification urbaines.

L'opération a d'abord consisté à contourner les contraintes des lieux, en particulier les nuisances sonores comparables à celles des autoroutes. Le chantier a aussi été rendu difficile par la petite taille de la parcelle, l'obligation des sept mètres constructibles imposés par une règle de prospect, la limitation de la hauteur du bâtiment à 19,5 mètres ou la réglementation relative aux terrains inondables.

Les architectes ont pris le parti de créer un lien entre les deux immeubles voisins de cette parcelle et de s'affranchir des inconvénients du site. Ils ont revendiqué deux principes architecturaux : une desserte extérieure par coursive, qui crée des doubles orientations, ainsi qu'une loggia jouant le rôle de tampon thermique et acoustique par un jeu de doubles lames. Ce choix permet aussi de recouvrir l'essentiel du bâtiment d'une surface vitrée. L'aménagement intérieur de ces logements meublés autorise plusieurs dispositions. Quelques appartements comportent même un séjour traversant.

## UN AUTRE PROJET - LE LOGEMENT À L'HEURE DU GRAND PARIS

### Questions clés

- Comment redynamiser le secteur du locatif privé ?
- Comment approcher la diversification et la densification notamment dans les grands ensembles ?

**Claude Bertolino, Directrice de l'Habitat et de la Rénovation urbaine, Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France**

Cette présentation s'inscrit dans la réflexion menée à l'occasion de la suite des États généraux du logement en Île-de-France, suite logique de la demande de Christine Boutin, qui souhaitait disposer d'un état des lieux sur une question toujours marquée par le sceau de la complexité.

### I. La population francilienne

Revenons aux fondamentaux de notre territoire en étudiant sa population. La pyramide des âges de 1999 à 2006 laisse apparaître une progression des naissances sur la période. Nous constatons que la région continue d'accueillir de jeunes adultes dans des proportions significatives, de nombreux actifs et des personnes âgées - des femmes notamment - alors que le creux de la Seconde Guerre mondiale est désormais lissé. Ces données mettent au jour trois problématiques spécifiques : celle des personnes actives, celle des ménages avec enfant(s) qui quittent l'Île-de-France et celle des plus anciens qui, contrairement aux idées reçues, ne passent pas tous leur retraite en province.

Le recensement de la population dénote les différents mouvements des Franciliens. Alors que le polycentrisme s'est développé dans les années 70 au profit des villes

nouvelles, les habitants ont par la suite eu tendance à se regrouper dans la zone agglomérée des années 90 à nos jours. Une typologie très précise des ménages en matière de mutations résidentielles nous confirme que les jeunes couples avec enfants quittent la région, à l'exception de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

### II. Le parc de logements

L'étude du parc de logement nous apprend que son coût a augmenté plus vite que les ressources des ménages. Le prix d'achat moyen représentait en 2006 4,7 années de revenus alors qu'il équivalait à 3,5 années il y a quinze ans - un chiffre qui a encore augmenté récemment. Avec un taux d'effort de près de 30 %, les loyers ne sont pas épargnés.

Bien qu'il soit convenu d'évaluer les besoins en logements à 60 000 par an, il est plus intéressant de souligner l'épuisement des gisements de logements vacants et de résidences secondaires. Face au coût du mètre carré et à la pression de la demande, ils ont été occupés et sont venus compenser l'insuffisance de construction neuve. Ce problème est plus prégnant que le déficit de construction car nous produisons tout de même de 30 000 à 40 000 logements.

L'enquête nationale logement nous renseigne par ailleurs sur la forte érosion du parc locatif privé au bénéfice du logement en accession et du logement social, dont la part passe respectivement de 30 à 48 % et de 15 à 25 % entre 1973 et 2006. Le locatif privé chute quant à lui de 25 à 20 %, une baisse qui a commencé dans les années 80. Ces données rendent compte d'une tendance lourde qui traduit une réduction de la capacité d'accueil de l'Île-de-France. Quand un particulier arrive dans la région, en effet, il se tourne spontanément vers le locatif privé puisqu'il ne peut pas tout de suite devenir propriétaire ou locataire du parc social. Cette évolution serait positive si elle ne concernait que l'habitat indigne ou inconfortable. Or elle se fait au détriment d'appartements familiaux.

Alors que les Franciliens les plus démunis sont plus pauvres qu'ailleurs, l'accroissement du parc HLM ne fait que compenser la disparition du logement social « de fait » (la location de secteur social ou le logement social en dehors du parc HLM par exemple). Ce mouvement s'effectue par conséquent au détriment d'une diversité de l'offre.

Les Franciliens qui occupent un logement sont de plus en plus chanceux. Ils en ont d'ailleurs conscience. Les primo-accédants à la propriété restent dans leur appartement ou leur maison de plus en plus longtemps sauf accident de la vie ou changements professionnels. Les locataires des parcs social et privé font de même.

Preuve que les efforts de tous commencent à payer, nous nous réjouissons de quelques frémissements de la construction neuve. Si le nombre de logements « autorisés » diminue, les mesures du plan de relance ont quelques effets même si elles s'appuient sur des dispositifs fiscaux dont nous pouvons déplorer l'effet d'aubaine. Ce constat tire

l'Île-de-France vers le haut puisque la Région ne figure plus parmi les mauvais élèves de la construction neuve. C'est d'autant plus satisfaisant que cette croissance se fait face à des régions qui, contrairement à certaines affirmations, ne connaissent pas de crise de logement. Celle-ci demeure avant tout une réalité francilienne, propre à la région PACA ou au secteur genevois. Cessons de généraliser à l'ensemble du territoire national une situation qui ne vaut que pour quelques secteurs très tendus.

Étant entendu que la vente de logements neufs suit une tendance parallèle à celle des autres régions françaises, sans chuter dans les mêmes proportions, cela s'explique en partie par l'essor du parc social, ce qui ne manque pas de conforter les bailleurs sociaux dans leur rôle. Concernant la production de logements locatifs sociaux, seule une faible part est constituée d'habitations neuves, le reste concerne des dispositifs d'acquisition-amélioration. De plus beaucoup de ces constructions concernent des logements en résidences alors que la part des logements familiaux, sociaux et neufs est moins développée. Ce phénomène récent stimule véritablement le dépôt de permis de construire qui concernent en particulier les résidences pour étudiants ou pour personnes âgées.

Je souhaite profiter de ce débat pour lutter contre les idées reçues. Contrairement à ce que j'entends parfois telle une antienne qui ne cesserait de se répéter sur la nécessaire connaissance de la demande, nous disposons d'éléments : nous savons par exemple que de nombreux ménages demandeurs sont déjà logés dans des logements locatifs sociaux. Nous avons pris le parti de satisfaire les besoins par les programmes neufs qui se présentent, un choix qui se défend car en Île-de-France, tous les logements trouvent preneur quels que soient leurs types. Connaître cette demande avec précision n'a de sens qu'à l'échelle du territoire donné. Il semble plus pertinent de comprendre que l'insuffisance chronique de constructions neuves à Paris se reporte dans la petite couronne et dans des territoires plus excentrés.

Le plan de relance a permis de relancer la production. La VEFA, un modèle qui existait avant le lancement de cette politique gouvernementale, a facilité la construction de près de 3 000 logements en 2009. L'investissement locatif privé a également été relancé grâce à des dispositifs fiscaux dont nous ne pouvons nier l'efficacité. S'ils ne résolvent pas la chute du logement locatif privé, ils apportent néanmoins leur pierre dans la résorption des besoins de logement.

### III. Les défis du Grand Paris

Alors que Nicolas Sarkozy avait mentionné certains territoires dans son discours du 29 avril dernier, les services régionaux de l'État ont focalisé leur attention sur les ZUS et sur les secteurs qui bénéficiaient d'une convention de rénovation urbaine sous l'égide de l'article 6 de l'ANRU. En dehors de la zone dense, certains quartiers ont profité du dispositif fiscal permettant d'accorder une TVA à 5,5 % dans

un rayon de 500 mètres autour d'un territoire en ZUS. Ces différents territoires urbains porteurs d'un développement impulsé par des investisseurs privés forment un effet de grappe et de nappe qu'il convient d'appréhender à l'échelle métropolitaine. Tous ces quartiers, qui drainent près de treize milliards d'euros de travaux, ne sont pas isolés !

Même s'ils sont en rénovation urbaine, les quartiers en ZUS ne sont pas condamnés à l'absence de développement. De plus, ils ne sont pas tous égaux entre eux, ce qui nous invite à les repenser en les distinguant les uns des autres à l'aune de leur capacité contributive dans le développement régional.

Sur la base de ce constat, nous nous posons d'autres questions. Comment garantir cet investissement de 13 milliards ? Comment s'assurer qu'il a entraîné une diversification des formes d'habitat sans nier l'identité des quartiers ? Si un effet d'aubaine apporte une réelle plus-value, je n'y vois pas d'inconvénient. En revanche, s'il s'opère dans le cadre d'une greffe qui tourne le dos au territoire, celui-ci ne profitera pas de l'avantage offert.

**Où construire et mieux ?** Dans la suite de la loi Boutin du 25 mars 2009, nous tentons de répartir les logements à construire sur l'ensemble de la zone agglomérée. Dans le cadre du Grand Paris et des emplois créés, nous devons suivre un rythme de 70 000 logements par an, soit une perspective plus ambitieuse que celle qui est traditionnellement admise (60 000 logements par an). Nous nous appuyons notamment sur **les programmes locaux de l'habitat, 53 de plus rendus obligatoires pour les communes qui ne sont pas intégrées dans une intercommunalité**. Ce levier de l'État permet de décliner à l'échelle territoriale les objectifs de la loi, qui conserve une vocation nationale tout en concernant l'Île-de-France. Cette spécificité est assumée, à l'inverse d'autres textes législatifs qui traitent pourtant de sujets franciliens.

Plusieurs autres dispositifs existent tels que les contrats de mixité sociale ou les conventions d'équilibre habitat-activités. Les contrats de mixité concernent des communes comptant moins de 20 % de logements locatifs sociaux qui seront désormais amenées à préciser les modalités qui leur permettront d'atteindre cet objectif sur la période triennale en cours. Bien entendu, elles continueront à payer les indemnités demandées par l'État.

**Selon les équipes d'architectes sollicitées dans le cadre de la consultation sur le Grand Paris, le logement doit répondre à quatre priorités : encadrer les voies de circulation, habiter les friches industrielles, apporter de la vie dans les grands ensembles et enrichir le pavillonnaire.** Notons, à ce sujet, la démarche que nous menons en collaboration avec l'ANRU à l'occasion de la suite des États généraux du logement. Certains territoires en rénovation urbaine doivent être considérés comme des potentiels de développement de densification de l'Île-de-France à l'exception de son parc social et de diversification,

il convient de changer leur image et de profiter de leurs grands tènements fonciers pour penser leur devenir à l'aune du grand Paris des 10 architectes<sup>17</sup>.

## DÉBATS

**Patrick Urbain, directeur du CAUE Val-de-Marne**

Pourquoi n'avez-vous pas rétabli la surface minimale des terrains, qui figurait dans la loi SRU et qui avait le mérite de faciliter la construction? Confirmez-vous l'une des conséquences de la suppression de la SHON, à savoir la réduction de la Taxe Locale d'Équipement (TLE)? De plus, comment calculer une surface habitable si le plan intérieur d'un logement n'est plus nécessaire à l'obtention d'un permis de construire?

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Je ne suis pas en mesure de répondre à votre première question, qui fait débat. Avant l'adoption de la loi que vous évoquez, il n'était pas obligatoire de fournir les plans intérieurs, qui pouvaient être transmis sur une base déclarative. Cette évolution facilite le travail des services instructeurs en protégeant l'administration, dont le rôle n'est pas de calculer la SHON d'un logement. Cette déclaration est communiquée sous la responsabilité de l'architecte.

Je vous confirme par ailleurs la diminution des taxes consécutive à la suppression de la SHON et de la SHOB en vous précisant qu'une réforme fiscale - qui a été sortie du champ du Grenelle II à la demande des députés - est en cours d'élaboration.

**Jean-Hubert Lejeune, directeur du développement, ARC**

Confirmez-vous l'augmentation de la constructibilité des logements sociaux sans dérogation? Les dispositions en matière de panneaux solaires s'appliquent-elles également aux Architectes des Bâtiment de France (ABF)?

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Cette modification du POS doit être décidée par la commune.

**Sophie Jevakhoff, chargée de mission au service Architecture, DRAC**

L'avis de conformité des ABF a été supprimé.

**Christine Piqueras, sous-directrice de la sous-direction de l'Architecture et du Cadre de vie, DAPA**

Je souhaite apporter quelques éléments de réponse sur ce point. Nous devons veiller au patrimoine, qui est aussi

une richesse « non renouvelable » à laquelle il convient de veiller. Puisque le développement durable se trouve aujourd'hui à l'aune d'une technologie qui va encore évoluer, il faut prêter attention à l'installation d'équipements environnementaux sur nos monuments et sites remarquables. Parfois, ces derniers ne sont pas bien montés et favorisent malgré eux les déperditions de chaleur.

Si l'article 4 du Grenelle « interdit d'interdire » les dispositifs permettant de renouveler l'énergie, des méthodes d'insertion architecturale sont préconisées. De plus, cette disposition reste modulable. Elle ne s'applique pas pour les secteurs visés par les ABF et toutes les autorités compétentes peuvent définir des zones protégées dans lesquelles cette interdiction ne s'appliquerait pas. La ZPPAUP constitue à cet égard un outil moderne qui tient compte à la fois des exigences du développement durable et du patrimoine existant. Celui-ci ne devra pas être oublié par le Code de l'urbanisme, qui sera soumis à l'obligation d'intégrer toutes les composantes de l'environnement.

**Jean-Hubert Lejeune, directeur du développement, ARC**

Pouvons-nous nous affranchir de la législation entourant les lotissements de 1880? Est-elle toujours applicable?

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Je ne peux pas me prononcer sans étudier un cas précis.

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

Êtes-vous en mesure de nous donner de nouvelles informations concernant les recours abusifs?

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Plusieurs amendements ont été déposés dans le cadre de la discussion sur la loi Devedjian. Cependant, ils n'ont pas été adoptés en raison de leur difficulté de mise en œuvre.

D'autres faits se révèlent plus significatifs. Le projet de loi Blum a été déposé dans la foulée de ces amendements et le ministre chargé du plan de relance s'est engagé à se rapprocher du ministre de la Justice pour y donner une suite. De plus, un groupe de travail actuellement en cours de formation s'est donné pour objectif de faire avancer le droit sur les contentieux. Il s'agit de permettre aux associations de s'exprimer en sécurisant les constructeurs et en limitant les responsabilités des communes. Il est bien difficile de concilier ces extrêmes!

17) Site internet « Le Grand pari de l'agglomération parisienne » : [www.legrandparis.culture.gouv.fr](http://www.legrandparis.culture.gouv.fr)

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

Quelles garanties pouvons-nous obtenir pour calculer au mieux la superficie de nos habitations ? Si le principe de déclaration prévaut, des surfaces habitables seront oubliées.

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

La procédure fiscale est alors applicable. Appuyez-vous sur le Code général des collectivités territoriales.

**Philippe Tautou, maire de Verneuil-sur-Seine, conseiller général des Yvelines, vice-président de la communauté d'agglomération des Deux rives de la Seine**

À quel titre puis-je intervenir ? L'administration fiscale ne se déplacera jamais !

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

En cas de fraude manifeste, il est possible de retirer un permis de construire. S'ensuivra éventuellement un redressement fiscal.

**Pascal Chombart De Lauwe, architecte urbaniste, agence Tectône**

La règle R 111-17 avait empêché de construire sur une petite surface et avait insisté sur l'obligation de bâtir des biens éclairés par ensoleillement direct pendant au moins deux heures par jour. Elle a été supprimée en 2007 sous la pression d'élus de l'ouest parisien alors qu'elle avait une réelle utilité et qu'elle contribuait d'une certaine façon au développement durable. Personne n'a relevé cette disparition alors que l'éclairage sert la qualité d'usage d'un logement !

Je ne comprends pas l'évolution relative au calcul de la surface des biens. La SHON sera-t-elle complètement abolie au profit de la seule surface habitable, de la SHOB ou de la SHAB ? De plus, vous n'évoquez pas l'emprise au sol des logements, qui reste pourtant très importante en milieu urbain dense. J'imagine qu'il n'est pas possible de repousser indéfiniment l'isolation à l'extérieur.

D'une manière générale, les objectifs de l'État doivent être précisés, notamment en ce qui concerne certains types de logements, comme l'habitat intermédiaire. Alors que celui-ci densifie le bâti, le Code de la construction et de l'habitation interdit la superposition de deux logements et le récuse ! Soyons cohérents ! Je vous prie de bien vouloir relayer ces remarques.

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Je transmettrai vos observations à la Direction concernée. Je vous rappelle que la suppression de la distinction

SHOB/SHON reste un projet qui sera discuté avec les architectes, les géomètres, les notaires et les autres professionnels concernés. Rassurez-vous, il fera l'objet d'une large concertation. Je suppose que la règle 111-17 est liée à la notion de pièce principale et renvoie à des prospects.

**De la salle**

Non.

**Philippe Sandevor, directeur de la Construction, Paris Habitat**

Nous espérons surtout des ordonnances du Grenelle II un encadrement des délais de recours. Jugez plutôt : je ne connais pas encore la date de l'audience d'instance qui étudiera un permis de construire obtenu il y a trois ans ! Ces délais de notification deviennent ubuesques et rendent les projets obsolètes avant de songer à les réaliser ! À ces complications s'ajoutent les exigences des financiers et les changements de réglementation du logement social. Je devrais vraisemblablement reposer une demande de permis une fois que le recours sera jugé, une procédure malveillante qui plus est !

Le permis de construire que j'ai obtenu ne m'ouvre aucun droit. Mes démarches ne sont en rien sécurisées par le droit puisque mon autorisation peut faire l'objet de recours pendant un délai indéfini. S'il faut six ans pour passer en Conseil d'État et trois pour comparaître en première instance, de quelle marge de manœuvre peuvent bénéficier les promoteurs publics, et plus encore les constructeurs privés ? La situation devient particulièrement préoccupante, que l'on en juge par le seul exemple de l'hôpital Laënnec, dont le contentieux s'éternise. Cette sécurisation des procès demeure pourtant l'un des facteurs de relance de la construction.

De plus, pourquoi ne pouvons-nous pas atteindre un COS de 4,2 alors même que la loi nous y autorise puisque nous avons droit à une double dérogation pour l'habitat social et le durable ? Si la plupart des projets que nous soumettons en restent à un COS de 3,2, c'est parce les règles relatives aux gabarits de construction, elles, n'ont pas changé ! Nous en sommes réduits à construire des bâtiments en face-à-face et avec des pentes à 45 degrés, une configuration qui ne favorise ni l'intelligence des projets, ni la densité.

Enfin, si nous voulons réellement promouvoir l'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit être intégrée dans un gabarit en œuvre et pas hors d'œuvre. Il doit être calculé à partir du plancher des constructions.

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Je reconnais l'encombrement des juridictions administratives, surtout en Île-de-France. Certains constructeurs choisissent de démarrer la construction et d'attendre le résultat du référé et l'obtention d'un permis de régulation. Cette stratégie est parfois utilisée.

**Philippe Sandevor, directeur de la Construction, Paris Habitat**

Mon propos portait sur des projets qui réveillent l'hostilité d'opposants viscéraux, qui font tout ce qui est en leur pouvoir pour qu'ils échouent. Parfois, il s'agit d'obstructions évidentes, qui ralentissent considérablement les opérations en cours. Des procédures rapides pourraient être imaginées pour régler ces contentieux.

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Les délais de jugement sont parfois longs en raison d'un manque de moyens. Pour y couper court, des promoteurs, je vous le répète, ouvrent les chantiers en attendant une régularisation à venir. J'admets qu'il est difficile de concilier votre exigence avec l'indispensable expression des citoyens. Certains acteurs sont très procéduriers.

**Hervé SAILLET, architecte-conseil, CAUE du Val-d'Oise**

Même si je ne suis pas leur plus fervent défenseur, l'enquête publique reste un lieu d'information, de sensibilisation, d'éducation et d'accompagnement du public. La suppression des « petites » procédures ne va-t-elle pas entraîner la disparition de toutes ces démarches de concertation, dont se saisissaient les communes pour expliquer leur projet en toute intelligence? N'envisageons pas le seul risque de contentieux mais surtout le danger de leur suppression.

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Nous avons conservé dans le dispositif tous les moyens qui permettent au public de faire part de ses observations. La participation de la population se déroule dans le cadre d'une procédure simplifiée mais elle n'est en rien abolie.

**Pascal Chombart De Lauwe, architecte urbaniste, agence Tectône**

Au même titre que la ventilation double flux, les serres semblent recueillir un certain consensus dès lors qu'il s'agit

de construire des bâtiments BBC ou à énergie zéro. Or elles sont inscrites dans la SHON, voire, demain, dans la surface habitable. N'est-ce pas contradictoire? Les Autrichiens ne les comptabilisent plus pour calculer la SHON et la SHAB d'un logement. Cette question doit être posée dès à présent dans le cadre de la réflexion sur l'isolation de nos logements. Les vérandas représentent un apport calorique évident en créant un petit « effet de serre »!

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Malheureusement, le droit a toujours un peu de retard sur la technique.

**Pascal Chombart De Lauwe, architecte urbaniste, agence Tectône**

Cela justifie le travail avec les architectes.

**Journaliste**

En assouplissant l'enquête publique, ne craignez-vous pas une multiplication des contentieux?

**Alain Vandervorst, docteur en droit, adjoint au chef de bureau de la Législation de l'urbanisme, ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer**

Nous ne les supprimerons jamais totalement. De plus, la population conservera la possibilité de s'exprimer dans le cadre d'une procédure beaucoup plus simple. Si le Commissaire enquêteur omet une seule observation, tout le fruit de son travail peut être annulé.

**Pour approfondir**

- Joinet Hélène, *La « loi Boutin » quelles incidences pour l'Île-de-France?*, IAU-ÎDF, Note rapide Habitat, juillet 2009, n° 483. À voir sur le site internet de l'IAU-ÎDF: [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

- Sur la population: [www.iau-idf.fr/lile-de-france/un-portrait-par-les-chiffres/population.html](http://www.iau-idf.fr/lile-de-france/un-portrait-par-les-chiffres/population.html)

- Sur le logement et la construction: [www.iau-idf.fr/lile-de-france/un-portrait-par-les-chiffres/logement-et-construction.html](http://www.iau-idf.fr/lile-de-france/un-portrait-par-les-chiffres/logement-et-construction.html)

# Thème 4 - Les nouveaux modes d'habiter

## Questions clés

- Comment se fait-il que la partition des logements n'ait pratiquement pas évolué ces vingt dernières années, alors que les modes de vie ont connu de profonds bouleversements, bien plus sans doute que dans les années 70, par exemple, lorsque l'on parlait de « changer la vie » ?

- Qu'en est-il de « l'emploi du temps » du logement aujourd'hui ?

- Le développement durable, vecteur d'un débat ouvert, ou porteur de nouvelles contraintes ?

## INTRODUCTION

Monique ELEB, Psychologue et docteur en sociologie, professeur à l'École Nationale Supérieure de Paris-Malaquais

Conception de l'habitat versus changements de l'habiter ?

### I. Un logement inadapté aux évolutions de la société

#### *Pour un autre regard sur l'habitat*

Je vais aborder une tout autre échelle de réflexion, celle de l'intérieur de nos logements. Depuis une trentaine d'années, les comportements et les attitudes ont beaucoup changé dans le « groupe domestique », qui ne désigne plus seulement la famille au sens traditionnel du terme. En vertu de ces évolutions, les dispositifs d'habitation courants se sont-ils adaptés dans le même temps ? Je ne peux répondre à cette question que par la négative alors que nous avons mentionné les multiples transformations de l'habitat. Ces dernières ne touchent que « l'enveloppe » du logement et ne concernent que très rarement sa distribution.

Certaines réglementations applicables encore aujourd'hui datent de plus d'un siècle ! C'est le cas par exemple de la fameuse chambre de 9 m<sup>2</sup>, une obligation minimale de surface habitable introduite en 1894 ! Or le logement et l'ensemble de sa chaîne de production ont pour vocation de procurer un substrat matériel aux changements sociaux, de servir et de stabiliser les évolutions culturelles en cours.

Si les expérimentations se multiplient, il convient de revenir à la réalité quotidienne. Nous constatons tout d'abord

une importante réduction de la taille des logements collectifs, qui affecte en premier chef le séjour. Je suis frappée par leur petitesse quand je visite des habitations récentes, une impression qui m'évoque la phrase de Georges Perec : « Vivre, c'est apprendre à ne pas se cogner ». Le plus souvent, ces pièces de vie sont distributives et ont été meublées difficilement puisque les habitants ne savent plus où disposer leur mobilier.

Seule la maison individuelle est responsable de l'augmentation de la surface des logements français. Le collectif conserve les mêmes dimensions de référence depuis plus de quinze ans alors que la population passe de plus en plus de temps chez elle, l'une des évolutions majeures de cette période. Des actions que nous effectuons à l'extérieur sont désormais réservées à notre domicile. Par exemple, nous pratiquons le télétravail ou préférons la télévision dans une sorte d'internalisation de nos actes.

#### *Des nombreux changements de comportements peu pris en compte par nos intérieurs*

Les comportements familiaux ont aussi évolué vers une désynchronisation des activités. L'usage de la maison prend des formes différenciées selon l'âge de l'habitant et son rôle au sein de cette dernière. Par exemple, les rites du repas se sont transformés. Les Français ont tendance à cumuler les nouvelles pratiques, en mangeant sur un coin de table quand c'est nécessaire, ou devant la télévision, tout en prenant le temps de cuisiner pour des amis.

Vous avez fait preuve lors de nos échanges d'une véritable passion pour la technique, qui m'amuse autant qu'elle m'effraie. Conjugée à de fortes préoccupations relatives au coût, à la quantité de logements produits et au développement durable - dont je ne nie pas la contribution au service d'un plus grand confort - elle peut être le prétexte à une absence de prise en compte des évolutions de la société, de la vie quotidienne et des relations entre les individus. Listons-les pour en avoir un aperçu : recomposition du groupe domestique, pratique banalisée de la cohabitation, présence de plus en plus longue des enfants adultes dans la maison, augmentation du nombre de familles monoparentales et des ménages composés d'une personne seule.

Dans le même temps, une réelle aspiration au confort s'exprime, tout comme la demande unanime de disposer d'un territoire personnel. Alors que les modèles culturels,

les manières d'habiter et les habitus ont changé, le logement n'a pas évolué sauf à considérer ce qui relève d'expérimentations. Les dispositifs courants sont reproduits comme s'ils étaient naturels et la mission des architectes s'est réduite en ce qui concerne les usages et les modes de vie.

Les cahiers de prescriptions et les documents de programmation s'apparentent davantage à une liste d'interdits censée servir la qualité architecturale alors qu'elle la bride. Ce carcan complète l'imposante stratification des normes imposées aux architectes qui finissent par produire des logements respectueux de la réglementation, donc réglementaires mais ne correspondant plus qu'à des modes de vie stéréotypés éloignés de la réalité. Les professionnels sont comme ligotés par des injonctions financières et normatives qui se superposent les unes aux autres.

La peur du changement, la valorisation des recettes qui marchent et la crainte des difficultés de gestion transparaissent dans les discours des promoteurs. De plus, je crains que l'attention environnementale ne nous éloigne davantage des préoccupations d'usage. J'ai peur de réentendre les reproches que certains habitants ont adressés aux architectes il y a quelques années. Les fenêtres très réduites étaient devenues la norme avant un retour à la raison et aux souhaits de la population. À l'image de l'extérieur des bâtiments, l'intérieur des logements revendique aussi le droit d'être durable ! Les familles doivent se sentir bien dans leur habitation et sur le temps long, donc ils doivent posséder aussi des potentiels de transformation.

## II. Tour d'horizon des pièces de nos logements

### *Vers des logements modulables*

La seule adaptation réelle à l'évolution des modes de vie a consisté en l'adjonction d'un studio annexe à l'appartement principal, qui accueille tour à tour adolescents, jeunes adultes et personnes âgées. Ce système offre l'avantage de vivre proches mais séparés des autres. Il suffit parfois d'une simple pièce équipée près de la porte, ou de deux portes. En somme, concevoir des logements, c'est régler la question de l'oscillation entre aspiration à l'autonomie et à la dépendance et minimiser les frictions entre les générations. Si un million d'adultes vivent chez leurs parents ou y retournent, il est urgent d'organiser ce retour sans que l'autonomie de chacun soit mise à mal !

Nous connaissons tous les solutions qui suivent de près les évolutions de la structure familiale, à la croissance et à la décroissance de sa taille dans le temps. Les appartements pourraient ainsi devenir « dissociables » pour les accompagner. Aucun organisme n'en fait un cheval de bataille alors que les enjeux liés à cette question sont cruciaux. Qui s'en préoccupe alors que les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses et que les enfants reviennent chez leurs parents ? Quelques organismes de logements so-

ciaux ont néanmoins osé proposer des appartements pour cohabitants, « réversibles », pouvant être occupés par des étudiants ou par des familles.

### *Les pièces de nos logements, des espaces délaissés*

Des questions plus banales demeurent alors que les modes de sociabilité ont changé. Le séjour devient un véritable casse-tête dans nombre de familles car il accueille de multiples activités sans en avoir les moyens. Trop petit, il subit une pression qui se traduit parfois par des frictions entre les membres de la famille.

Quand elle est assez grande, la cuisine accueille certaines des activités de sociabilité du séjour et donc rivalise avec lui. Or les constructeurs proposent de plus en plus des cuisines très petites et souvent « ouvertes », qui cachent un séjour trop petit, en contradiction avec ce que nous disent les enquêtes sur les aspirations de la plupart des Français, qui préfèrent des cuisines carrées, fermées, où l'on peut prendre certains repas et susceptibles de devenir des espaces de convivialité. De plus elles sont passées d'espace de service à espace principal que l'on se plaît à montrer.

Les valeurs de mobilité imprègnent notre intérieur. Les meubles interchangeable et à roulettes ont ainsi fait leur apparition jusque dans la cuisine, reflétant notre exigence de flexibilité. Cette aspiration contraste cependant avec la réalité de la mobilité résidentielle. Celle-ci reste très faible, expliquant en partie l'attention portée aux transports dans le projet de Grand Paris porté par Christian Blanc.

L'absence de buanderie dans les habitations concentre la plupart des plaintes des Français. Ils continuent de rêver d'un espace où ils pourraient faire sécher leur linge sans gêne ! Quand nous nous invitons chez eux à l'improviste, les vêtements sont parfois étendus dans le séjour ou dans la chambre des parents. De même, ils s'opposent aux salles de bains sans lumière et aération naturelles dont on sait aujourd'hui qu'elles posent des problèmes de santé publique.

Ces souhaits n'ont rien de trivial car les logements doivent avant tout être adaptés à nos modes de vie. L'habitat renvoie par ailleurs à la notion de plaisir, qui passe par exemple par un confort de déplacement dans l'espace ou par la lumière. Le succès des doubles hauteurs et des demi-niveaux s'explique par le plaisir de s'y mouvoir et d'expérimenter l'espace dans sa vie quotidienne.

### *D'autres habitats en question*

La disparition prévisible de l'habitat intermédiaire m'inquiète alors qu'il avait été bien reçu par la classe moyenne car il donne l'impression de vivre dans une maison tout en conservant une vie urbaine et en étant proche de ses voisins. En effet, la construction de ce type d'habitat est pénalisée par la réglementation - je mets particulièrement en cause celle, maximaliste en France, liée à l'adaptation au handicap. Alors que ce type contribue à la densification et

à la mixité urbaines, la loi signe l'arrêt de la production de logements qui réglaient de nombreux problèmes !

Notre tour d'horizon ne serait pas complet sans évoquer l'immeuble équipé, qui permet à la fois de travailler, de faire garder ses enfants dans une crèche à proximité immédiate, de profiter d'un jardin ou de faire de la gymnastique. Cette idée très française a été oubliée avant de revenir en force dans les pays du Nord. Elle facilite la vie quotidienne de ses occupants, et notamment des jeunes couples qui sont le plus souvent contraints de quitter les grandes villes, qui ne répondent plus à leurs besoins.

Le « plan neutre » pourrait être réhabilité. Avec ses pièces de taille identique (en général entre 15 et 16 m<sup>2</sup>), il autorise tous les modes de vie en faisant valoir sa plasticité, son adaptabilité et sa flexibilité. Si cette notion a été définie par des architectes suisses, elle n'est pas absente de notre urbanisme. Ainsi, les habitants d'un immeuble d'Henri Sauvage avaient dès 1908, la possibilité de choisir la destination de leurs pièces.

**Yannick Piau, adjointe au maire de l'Hay-les-Roses (94), présidente du CAUE du Val-de-Marne**

Je remercie Monique Eleb d'avoir abordé une thématique à laquelle nous sommes souvent confrontés en tant qu'élus. Quand les logements sont mal conçus, ils créent du « mal-vivre » au coût social et financier important.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - NOUVEAUX MODES DE VIE

Christelle Lecœur, Architecte, chargée de mission pour l'Observatoire

### I. 20 ateliers-logements et équipements, Ivry-sur-Seine (94)

**Architecte : XY Architecture, maître d'ouvrage : les Usines Bertheau - SCI Camille-Claudel**

Les « Usines Bertheau » ont déjà mené des projets de ce type à Ivry, notamment dans le quartier d'Ivry-Port. Certains ont été médiatisés, comme la réhabilitation d'anciennes usines.

Le terrain qui accueille ces ateliers-logements est situé en bordure de voies SNCF et au cœur d'une ZAC dans un quartier en pleine mutation. Il s'agit de la première opération de construction neuve pour Pierre Bertheau, spécialiste de la reconversion de friches industrielles. Le site comportait d'importantes contraintes qui limitaient le champ d'action des architectes : une forte mitoyenneté avec les installations ferroviaires, très bruyantes et génératrices de nuisances, l'absence d'ouverture sur les murs pignons, ou encore la limitation de la hauteur.

Pierre Bertheau a monté une SCI avec ses futurs clients pour servir de base à ce projet. Il a ensuite choisi un maître

d'œuvre avec lequel il a l'habitude de travailler. Fait notable, le chantier a été autoproduit, ce qui reste rare en France. Cette formule a l'avantage de limiter les coûts et de rassembler des personnes motivées par le projet autour d'un objectif commun : la mixité programmatique.

Fondée sur des « ateliers », cette opération inclut en effet de l'habitat et des activités même si les espaces ont tendance à être occupés comme de simples logements. Dans un quartier qui ne compte aucun commerce en dehors du traditionnel café, elle attire d'autres équipements, comme un restaurant, une salle de spectacle et une galerie.

Alors que les soubassements sont réservés aux équipements, les étages accueillent les ateliers, qui occupent des surfaces de 70 à 140 m<sup>2</sup>. Desservis par un large couloir central, les espaces sont livrés brut et laissent toute liberté à leurs propriétaires, qui ont choisi des options variées. Certains ont ainsi conservé la vocation professionnelle des lieux tandis que d'autres les ont déclarés comme des lofts. Cette formule majore le risque de spéculation foncière et immobilière alors que les réalisations des Usines Bertheau sont souvent vendues au prix du marché.

### II. Résidence sociale « Les Noés », La Verrière (78)

**Architecte : Cremonini, Lauvergeat, Paccard, maître d'ouvrage : ADOMA**

Ce projet assure la transition entre un ancien foyer de la Sonacotra (devenue Adoma) construit dans les années 70 et une nouvelle résidence sociale. Il est niché entre des pavillons et un quartier datant des années 60, situé en bordure de voie ferrée.

Adoma a souhaité faire évoluer ce foyer de logements collectifs vers un habitat autorisant davantage d'autonomie et d'individualité, la résidence sociale. Le foyer initial ayant pris des allures de squat en accueillant une population représentant près de 10 % des habitants de La Verrière, il était urgent de rénover une installation obsolète dans un souci de lutte contre l'habitat insalubre. De plus, ce foyer de plus en plus désorganisé commençait à être stigmatisé par la population locale.

Cette réhabilitation s'est déroulée dans le cadre d'un calendrier de réalisation qui s'est étalé pendant près de dix ans. Le planning prévoyait la fermeture successive de certaines zones ainsi que le gel des accueils. Tout l'enjeu a consisté à apprendre aux occupants à vivre en habitat individuel alors qu'ils ont parfois habité des structures collectives pendant trente ans. Cette solution permet de développer une mixité, absente des foyers traditionnels et d'accueillir provisoirement de nouvelles populations, des étudiants en situation difficile par exemple.

Le travail des architectes a porté sur des pavillons et de petits immeubles mitoyens qui entretiennent un rapport particulier à la rue par l'intermédiaire d'une coursive. Les deux cents studios meublés et équipés autorisent diffé-



rentes dispositions : studios d'angle, dont le coin bureau, le coin salon ou la cuisine sont plus ou moins mis en valeur, appartements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite... Une attention particulière a été accordée au rapport entre la longueur et la largeur ainsi qu'aux seuils. La position des fenêtres toute hauteur crée immédiatement un rapport entre le visiteur et l'extérieur, tandis que leur ouverture impose à l'habitant une appropriation corporelle. Des solutions de rangement leur ont été proposées, signe que le second œuvre n'est pas oublié.

## UN AUTRE PROJET - VILLA CHEVALIER À SAINT-DENIS: DENSITÉ URBAINE, AMBIANCE ET CONVIVIALITÉ

**Pascal Chombart De Lauwe, Architecte urbaniste, agence Tectône**

Ma présentation sera menée à deux voix. Mes propos seront ponctués par les interventions de Sabri Bendimérad, qui répondra à vos questions.

La démarche qui a entouré ce projet apparaît tout aussi importante que l'opération elle-même. Elle laisse toute la place à la concertation, à laquelle je suis particulièrement attaché. Ce projet d'ailleurs fait suite au pilotage pour Plaine commune et le PUCA d'une démarche expérimentale d'habitat individuel privé et dense sur le territoire de l'agglomération que j'ai assuré de 2001 à 2005. Travail sur six sites et huit équipes de conception qui avait impliqué l'ensemble des acteurs politiques et administratifs, maîtres d'ouvrage et architectes au sein d'ateliers ouverts. Je soulignerai le rôle important de Christine Piqueras, alors Architecte des Bâtiments de France du 93. Sans son soutien, ce projet n'aurait peut-être pas pu voir le jour ! Qu'elle en soit remerciée. Un ABF ne se dresse pas contre les architectes et apporte une aide précieuse dans bien des cas !

À l'époque, nous devions développer ce type de bâti en Seine-Saint-Denis et réinjecter une forme de bourgeoisie dans des territoires marqués par le logement social. Pour réussir, les projets devaient à la fois être portés par une promotion privée, être qualitatifs, pas trop chers et être soutenus financièrement. Nous avons par ailleurs esquissé une démarche environnementale - qui restait embryonnaire - alors que le thème de la densité commençait lui aussi à émerger.

Cette première prise de contact avec Plaine Commune s'est avérée très utile pour exploiter la parcelle ingrate dont Philia, le maître d'ouvrage, avait fait l'acquisition et nous avait confié la mission de maîtrise d'œuvre et de programmation en 2006. Coincée entre autoroute et voies ferrées, elle était située dans un quartier qui n'était pas encore aménagé dans sa totalité. Fait notable, le maître d'ouvrage n'avait pas d'idée précise du programme que l'on pouvait développer sur ce terrain. Nous y avons réfléchi ensemble

avec les acteurs de Plaine Commune, toutes les perspectives restaient ouvertes.

Les règles d'urbanisme qui étaient en vigueur - notons à cet égard l'absence de COS, auxquelles se sont substituées des normes en matière de gabarit - nous ont conduits à opter pour un immeuble de logements collectifs sur rue et de l'habitat individuel dense en cœur d'îlot, qui avait de surcroît pour intérêt de répondre à une demande. En vertu du contexte réglementaire, en effet, l'habitat tout collectif se serait révélé moins dense que cette formule. L'adossement aux constructions voisines était quasi impossible et le gabarit en limite de propriété sur l'arrière nous autorisait à monter à neuf mètres. Nous avons pu ainsi bâtir des maisons en R+2 en contiguïté avec le parcellaire voisin tout en mettant en place les règles de construction communes à tous nos immeubles : orientation, logements traversants, parties communes éclairées pour l'immeuble de logement collectif sur rue, cuisines en façade, salles de bains disposant de vraies fenêtres, prolongements extérieurs...

Si le type et la répartition des logements pour les étages courants des vingt-six logements collectifs, du studio aux quatre pièces, est habituelle, nous avons choisi avec Philia de proposer pour les quatre maisons sur le toit et les vingt maisons en cœur d'îlot des grandes surfaces jusqu'à 135 m<sup>2</sup> même si certains maîtres d'ouvrage estimaient que ce type de « produit » serait difficile à commercialiser dans le secteur.

Les maisons obéissent à un système de trame très simple basé sur une largeur de 4,5 mètres alors que les façades se décalent par le jeu de différents décrochements, qui créent des variations et de l'individualisation au sein d'une structure répétitive donc économique. Systématiquement traversantes, les maisons sont toutes agrémentées de jardins avant et arrière autorisant les plantations personnelles en pleine terre reprenant les principes connus de l'habitat individuel. De plus ces maisons disposent toutes de terrasses en étage.

Près de dix-sept types de maisons ont été proposés. Même si cette diversité des formes a compliqué notre travail, il était important que la maison du voisin ne soit pas identique à celle que l'on occupe. Cela facilite par ailleurs le travail des commerciaux, qui s'est aussi appuyé sur les atouts intérieurs du programme. Par exemple, toutes les salles d'eau sont éclairées par la lumière du jour et des espaces ont été conçus pour faire sécher le linge.

En somme, ces maisons obéissent aux principes de base de l'habitat individuel, elles restent « ordinaires », pour reprendre les mots d'Adolf Loos.

Alors que l'agglomération avait exprimé une volonté de densifier son territoire, le projet présenté initialement a suscité quelques réserves de la part des acteurs en présence, notamment auprès du maire, Didier Paillard, et de son adjoint au logement, Stéphane Peu qui trouvaient que les maisons étaient trop rapprochées en cœur d'îlot. Pour les convaincre, nous les avons conviés à un petit exercice

de comparaison. Nous leur avons présenté des photographies figurant différentes largeurs de voie. Il s'est avéré qu'une largeur de huit mètres rencontrait l'adhésion des élus, une dimension comparable à celle que nous avions privilégiée.

### **Frédéric Lenne**

Ce projet a été nommé pour l'Équerre d'argent 2008 et a été lauréat du prix AMO en 2009.

### **Sabri Bendimérad, architecte, agence Tectône**

L'atelier expérimental sur la villa urbaine durable a fortement influencé notre réflexion alors qu'au même moment, nous menions une recherche initiée par le PUCA sur les formes les plus collectives de l'habitat individuel. Cette somme de travail théorique a sous-tendu notre démarche de conception et de réalisation. Nous n'avons proposé qu'une seule version d'habitat individuel dense, qui reste une forme de conciliation urbaine dont aucune image ne ressort vraiment.

Nous avons aussi eu l'occasion de nous interroger sur la maison individuelle. Où commence-t-elle? Quand sommes-nous autorisés à nous considérer «chez nous», dans le parking ou sur la terrasse? Un jardin est-il indispensable? Finalement, il est apparu qu'il était nécessaire de porter toute notre attention sur les espaces d'intimité pour maintenir cette forte densité (110 logements par hectare).

Nous avons ainsi travaillé sur les lieux de transition, sur la manière dont on accédait au logement ou sur ce qui

permettait de se protéger du regard des autres. Ces appartements ont acquis le statut de maison au prix d'une réflexion sur les silhouettes ou l'écrêtage, qui a donné naissance à de multiples parcours et à diverses combinaisons. Caractéristique originale de ces logements, il est possible d'y accéder par le parking, directement dans les maisons par un escalier indépendant.

### **Frédéric Lenne**

Un espace a aussi été créé pour «faire du bruit» à loisir, une façon de répondre à des modes d'occupation variés du territoire.

### **Pascal Chombart De Lauwe, architecte urbaniste, agence Tectône**

Nous l'avons baptisée la «pièce en plus», une notion nouvelle fois peu innovante mais difficile à réaliser. Cette cave contiguë au box du stationnement a permis à chacun d'installer un home cinéma ou de laisser ses enfants jouer de la musique sans déranger le voisinage.

### **Pour approfondir**

- Bourdin Alain et Masbounji Ariella, *Un urbanisme des modes de vie*, Paris: Le Moniteur, 2004, 96 p.

- *Habitat pluriel: densité, urbanité, intimité*, in: *Premier plan*, le journal d'informations du PUCA, septembre-novembre 2008, n17, 12 p.

- *Habitat et vie urbaine*, in: *Premier plan*, journal d'informations du PUCA, octobre-décembre 2006, n° 12, 8 p.

# Thème 5 - L'innovation architecturale dans le logement

## Questions clés

- L'innovation architecturale est-elle une priorité pour les maîtres d'ouvrage ?
- Quelles sont les incidences positives des nouvelles obligations réglementaires ?
- Les performances énergétiques participent-elles à uniformiser ou à stimuler le travail sur les typologies d'habitat ?
- Les enjeux de la réhabilitation impactent-ils l'innovation dans le logement ?
- Comment sortir de la production standardisée de modèles types en petite et grande couronne ?
- Quel renouvellement architectural pouvons-nous relever dans les différents appels à projets et concours ?

## INTRODUCTION

Soline NIVET, architecte, docteur en architecture, enseignante et critique

### Architecture : quoi de neuf dans le logement contemporain ?

Pour répondre à cette question, je me suis rendue à l'exposition « HABITER 09.08 / 09.09<sup>18</sup> » au Pavillon de l'Arse-  
nal, qui retraçait près d'une année de concours lancés dans le domaine de l'habitat collectif parisien. J'ai ainsi réuni un corpus significatif, quoique restreint, pour parler des questions de l'évolution et de l'innovation dans le logement.

### I. Des collections haute-couture et monumentales qui s'opposent au tricot fait main

Depuis les années 70, la France peut se prévaloir d'une tradition d'innovation que nous n'avons malheureusement pas fait fructifier. Les expérimentations initiées n'ont pas impacté la production « moyenne » de logements alors

que nous nous en sommes donné les moyens au niveau national. Nous avons une tradition de l'innovation, liée aux concours « Programmes Architecture Nouvelle » (PAN) puis EUROPAN<sup>19</sup>, qui ont fortement influencé le travail du « plan » par les jeunes architectes. Ceux-ci se sont efforcés de bousculer le plan traditionnel des logements. Pourtant, ce surinvestissement du plan n'a pas eu de conséquences sur l'habitat lambda. Et l'EUROPAN a essentiellement servi de rampe de lancement aux jeunes architectes, pour leur permettre d'accéder à la commande.

Les « Nouveaux albums des jeunes architectes<sup>20</sup> » jouent aujourd'hui ce rôle en France et ont progressivement évincé l'EUROPAN. Cette nouvelle génération place davantage l'innovation sur des questions d'écriture architecturale.

Le matin où je me suis rendue au Pavillon de l'Arse-  
nal pour préparer cette intervention, j'ai vu dans un journal quotidien gratuit une publicité assez drôle de l'ADEME qui suggérait aux propriétaires de maisons individuelles que l'effort énergétique d'isolation par l'extérieur était assimilable au fait d'habiller son logement d'un pull à grosse maille, tricoté main. Cette illustration utilisée à des fins publicitaires contrastait avec les projets présentés au Pavillon de l'Arse-  
nal qui exposaient, eux, des enveloppes très « haute couture ».

Ces projets ont été élaborés en réponse à des programmes de logements à majorité sociaux qui comportent généralement un nombre restreint de logements : 20 à 25 logements en moyenne.

### II. Le surinvestissement de la coupe et de la façade au détriment du plan

Ces projets parisiens sont, à mon avis, symptomatiques de cette attention paroxystique portée à « l'emballage » et à l'enveloppe des bâtiments. Ils traduisent parfaitement l'esprit de notre époque où la question de l'enveloppe percole celle de la performance énergétique des bâtiments. Tous

18) HABITER 09.08 / 09.09, Concours d'architecture pour la construction de nouveaux logements à Paris septembre 2008-2009, exposition thématique du Pavillon de l'Arse-  
nal – Centre d'Information, de Documentation et d'Exposition d'Urbanisme et d'Architecture de Paris, du 14/10/2009 au 15/11/2009  
19) EUROPAN, né en 1988, est un concours destiné aux jeunes architectes européens, qui a pour objectif d'être un tremplin à l'accès à la commande. EUROPAN est l'héritier du concours français Programmes Architecture Nouvelle (PAN) initié en 1971 par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) au ministère de l'Équipement.

20) Les Nouveaux albums des jeunes architectes (NAJA) sont un concours pour les jeunes architectes, proposé par le ministère de la Culture et de la Communication.

ces logements sont projetés dans le cadre du Plan Climat de Paris<sup>21</sup>. Les dessins qui présentent chaque opération sont révélateurs de cette tendance : des coupes au 1/20<sup>e</sup> de la façade sont présentées, alors que le plus souvent, on trouve des plans représentés au 1/500<sup>e</sup>.

Ce surinvestissement du travail de l'enveloppe, pour des raisons notamment d'inertie thermique, convoque, d'une certaine manière, un retour à l'ornement. Dans la doctrine architecturale actuelle, l'ornement semble effectuer son grand retour alors qu'il était tabou il y a une dizaine d'années. À un moment où les techniques informatiques de modélisation et de fabrication des images sont enfin maîtrisées en interne par les agences, celles-ci en profitent pour faire de la surenchère, que l'on en veuille pour preuve ces fenêtres ourlées de fleurs ! On constate également un effet de mode : la recherche de silhouettes très monolithiques, des formes monumentalisées, alors que les programmes manipulés sont petits.

Nous constatons également un surinvestissement de la coupe dans laquelle il semble devoir se trouver impérativement une flèche rouge, une flèche bleue et un rupteur de pont thermique au 1/20<sup>e</sup> ! En réalité, ces coupes sont le reflet du travail des architectes qui doivent encore faire leurs gammes en matière d'isolation par l'extérieur, technique à laquelle ils n'ont pas été formés. Cette attention récente se traduit donc maladroitement par la modélisation abusive des rupteurs de ponts thermiques ou par des fenêtres avec œillères pour se conformer aux normes incendies ! Ces gimmicks stylistiques n'illustrent pas seulement des effets de mode ou des emprunts aux revues spécialisées ; ils tentent de concilier avec les sirènes de la mode une réglementation thermique drastique à laquelle s'ajoute encore celle qui est imposée en matière de sécurité incendie... et tout cela conduit parfois les dessins jusqu'à l'absurde !

Ce qui m'a frappée dans cette exposition, c'est le caractère très uniforme des plans. À l'inverse de la coupe et de la façade, ils n'ont pas donné lieu à des investigations spécifiques. Un effort mis sur la coupe en grand format, par exemple sur la « façade végétalisée », n'a aucun impact sur l'organisation intérieure. Deux mondes cohabitent, celui du plan d'un côté et celui de la coupe et la façade de l'autre. Tout laisse à penser que l'attention que les architectes portent à la façade n'impacte pas les plans.

En regardant attentivement les plans, on peut cependant constater que les bâtiments se sont récemment épaissis sans qu'une réflexion soit conduite sur cette évolution majeure. Les logements à l'intérieur sont donc souvent mono-orientés. L'importance du linéaire de façade affecté au logement est grevée ; ce qui impacte sur la place de la cuisine ou plutôt de la « non-cuisine » dans le logement. Dans 20 %

des projets présentés, la place des cuisines est réduite au dessin de 5 petits carrés de 60 cm par 60 cm, disposés au fond de l'appartement ou dans un couloir élargi en face des chambres ! De la même manière, l'adaptation aux normes pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) par l'augmentation des surfaces de circulation, s'effectue bien souvent au détriment de la superficie des pièces. Ces questions ne sont pas abordées par une réinvestigation typologique ; ce qui affecte d'autant plus la qualité des logements moyens.

Trois questions me viennent par rapport à toute cette production :

- Quel est l'équilibre entre ce travail sur l'enveloppe performante et le travail sur les plans intérieurs et leur habitabilité ?

- Quel est le rapport de ces enveloppes à la ville ?

- N'y a-t-il pas un déséquilibre entre la sophistication des systèmes techniques proposés en façade et les usagers de ces programmes de logements sociaux ? Va-t-il falloir un manuel pour utiliser ces logements et pour éviter la mauvaise utilisation de certains équipements ?

Malgré tout, je reste optimiste devant cette époque particulière de balbutiements qui prépare les progrès ultérieurs, qui seront visibles quand nous aurons compris que la peau, le travail en façade interagissent avec les réglementations et la surface d'un bâtiment. Les architectes produiront alors peut-être des réalisations de grande qualité.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE L'OBSERVATOIRE - OFFRIR DE LA DIVERSITÉ

Christelle Lecœur, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire

### I. 45 logements sociaux et un centre d'animation, Paris 12<sup>e</sup>

Architecte : Babel, maître d'ouvrage : SEMIDEP et Ville de Paris

Cet ensemble mixte, logements et équipement, se trouve rue Montgallet et passage Stinville, à proximité de la ZAC de Reuilly, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la reconversion d'un ancien terrain composé de boxes de stationnement et de la requalification d'un îlot accueillant déjà un centre d'animation. Elle s'est avérée complexe puisque plusieurs opérateurs se sont succédé sur ce terrain. De plus, le plan masse originel établi par l'architecte Pierre Riboulet a dû finalement être confié à l'agence d'architecture Babel en cours de chantier, après le décès de ce dernier.

21) Le Plan Climat de Paris est un plan voté à l'unanimité par la ville de Paris pour lutter contre les gaz à effet de serre émis par l'activité de la capitale (adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007).

L'ambition affichée des architectes a été de proposer des logements sociaux plus grands, de 20 à 30 %, en bouleversant quelque peu les typologies traditionnelles dans certains appartements. Trois blocs ont été disposés entre le passage et la rue. Leur accès, cheminement et hall ont été particulièrement travaillés. L'équipe en charge du projet a imaginé plusieurs manières de passer du public au privé : par une passerelle extérieure, par un palier éclairé ou non éclairé ou par un ascenseur vitré.

La présence de l'élément végétal est très affirmée. Les logements donnent sur une cour plantée, sur une voie arborée ou sur le square Saint-Éloi.

D'une manière générale, à l'intérieur du logement, l'entrée contrôle et dessert des salles de bains, des cuisines semi-ouvertes et des couloirs de desserte. Malgré l'épaisseur des murs, les appartements sont doublement orientés et sont tous dotés de balcons et de terrasses.

Plusieurs typologies de logements sont développées :

- un appartement très fluide, accessible par une passerelle, peut être qualifié de « maison individuelle ». Dans celui-ci, le bloc des pièces humides a été séparé du reste de l'appartement par un bloc de rangement central. L'appartement est en double exposition, avec un balcon.

- les T5 ont leur entrée par le bloc chambre pour rejoindre finalement un espace de vie avec une cuisine semi-ouverte qui donne sur une loggia. Cette disposition offre l'illusion d'une double orientation.

- les T3 sont généralement équipés d'une cuisine orientée à 45 degrés dans le séjour.

Cette opération compte des appartements de tailles variées, avec plus de petites que de grandes surfaces. La grande majorité d'entre eux dispose d'un cellier ou d'une pièce supplémentaire.

## II. 17 logements PLA et PLUS H&E, Paris 10<sup>e</sup>

**Architecte : ECDM, maître d'ouvrage : Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)**

Ces 17 logements H&E sont situés rue Louis-Blanc, dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris. La réalisation de ce projet répondait à un objectif de résorption de l'habitat insalubre car cette parcelle abritait auparavant un squat dont les populations ont été relogées. Soutenu par une mairie soucieuse d'innovation, il a néanmoins mis plus de sept ans à voir le jour en raison de difficultés pour obtenir un permis de construire.

Il confronte à la fois les cibles HQE encore peu familières à cette époque et les règles d'urbanisme parisien. Il s'agit de la première opération RIVP labellisée H&E en site dense. Les contraintes du site en font un « exercice d'école » : une parcelle triangulaire profonde répondant à la triple contrainte de prospect, un bâtiment en saillie de six mètres et une orientation principale au nord.

Le rez-de-chaussée est considéré comme un espace public avec vue en profondeur sur l'îlot. Il comprend un

parking de treize places dont la réalisation en souterrain n'a pas été possible en raison de l'étroitesse de la parcelle. La structure poteau-poutre en béton du bâtiment est désolidarisée du mitoyen et indépendante de la peau de la façade. La lumière du nord est exploitée par de grandes baies de plancher à plancher. La façade alterne ces baies toute hauteur, des garde-corps en verre transparent, les joues en tôle métallique et un système de maçonnerie caché derrière une paroi blanche d'opalite ponctuée de pavés de verre qui apportent de la lumière. L'esthétique de cette enveloppe calme et régulière donne à l'édifice son identité.

Le nombre de logements, initialement fixé à douze, a été maximisé à dix-sept. D'une grande variété de surfaces, même si les petits appartements sont surreprésentés, ils obéissent à des plans très différents. La moitié des appartements bénéficie d'une double orientation rue et cour. L'accès est mis sur les espaces de vie puisque nous y accédons directement, sans entrée. Agrandi au maximum, le séjour contrôle la cuisine ouverte contiguë et les chambres.

L'impression de fluidité, de lumière et de transparence est renforcée par les nombreuses fenêtres. Certains logements en comptent plus de six. Les espaces de vie sont rectangulaires, en entonnoir ou en forme de L. Par le jeu de la disposition des pièces, le séjour devient parfois traversant. Cette absence de couloir agrandit le volume intérieur.

Les cuisines sont en grande majorité ouvertes mais elles peuvent être fermées dans certains cas par une fenêtre. Les salles de bains sont éclairées naturellement dans les grands appartements. Certains bénéficient de terrasses naissant des prospects environnants. Elles sont distribuées soit par le séjour soit par les chambres, voire par les deux pièces.

L'agence tire partie de la parcelle, maximise le nombre de logements, tout en valorisant la dimension environnementale sans négliger l'insertion urbaine, l'esthétique et l'offre de typologies variées.

## UN AUTRE PROJET - L'ÎLOT 11 À NANTERRE : CONSTRUIRE UN PAYSAGE

**Anouk Legendre, architecte, agence X-TU**

Je vais vous présenter un ensemble de 164 logements que notre agence va réaliser bientôt à Nanterre. Cette opération singulière est conduite par trois maîtres d'ouvrage, Toits et Joie, Logis postal et l'office municipal de Nanterre. Ces acteurs se sont regroupés pour bénéficier d'économies d'échelles, renforcées par le choix d'une coopérative. Cette particularité nous a semblé intéressante pour pouvoir envisager autrement les façons d'habiter.

L'opération se situe sur une parcelle longue et étroite, exposée nord-sud, entre la Défense et Nanterre, sur les Terrasses de Nanterre. Devant cette parcelle, se trouve un

joli jardin avec un verger aménagé par l'agence Treuttel-Garcia-Treuttel. L'orientation nord-sud a des qualités ; elle permet à la fois de se protéger du soleil et d'en tirer parti. La caractéristique de départ qui nous était donnée est une proportion de bâtiment en longue barre assez massive. Cette proportion marque déjà le paysage nanterrien. Nous avons donc pris le parti de découper la barre afin d'alléger la forme et de conserver une échelle humaine au milieu de cette immensité. Des petits plots d'habitations sont découpés, avec des failles qui permettent d'apporter de la lumière naturelle entre les plots, à l'intérieur des logements. Les failles permettent également à la lumière naturelle d'éclairer, entre cet assemblage dense, la rue arrière. Ces découpes nous donnent un *skyline* urbain adapté à l'échelle des logements, chaque petite tour correspond à une largeur de logement.

Le cahier des charges urbaines nous imposait une façade qui n'évoque pas un programme domestique de logements. Le vocabulaire de la façade côté préfecture devait plutôt être dans un registre de bureaux. La réponse que nous avons proposée est une façade sud recouverte de serres, utilisées pour gagner les calories gratuites du soleil. Cette façade-serre est entièrement recouverte de ventelles, des petites lamelles horizontales en verre qui jouent avec l'air. L'hiver, les lamelles sont fermées et le bâtiment devient une serre continue, et l'été, elles sont ouvertes pour créer des courants d'air et avoir un effet casquette. Son apport calorifique permet de faire l'économie d'une isolation par l'extérieur tout en offrant un espace de vie supplémentaire de près de 20 m<sup>2</sup> par logement, que nous avons exploité de façon originale.

Très attentifs à d'autres modes de vie, nous avons souhaité que chaque ménage puisse cultiver un jardin hors sol à portée de main. Les habitants disposent donc de jardins privatifs dans les serres. Tous les logements qui ne sont pas au sud avec une serre, disposent d'un potager sur le toit. Tous les toits qui ne sont pas équipés de capteurs solaires sont lotis de potagers irrigués par les eaux pluviales récupérées et laissées à la libre disposition des habitants. Les échanges sont donc favorisés, enrichissant la vie sociale de l'immeuble.

L'épannelage des hauteurs se fait par graduation successive. Les bâtiments les plus élevés sont situés au nord alors que les plots sont disposés au sud et en double orientation de façon à ce que la rue à l'arrière ne reste pas constamment assombrie. L'écriture à redans, qui alterne les pleins et les vides, assure le passage de la lumière dans la rue et l'éclairage latéral de tous les logements situés à l'arrière.

Nous avons travaillé l'organisation des logements dans le sens d'une plus grande densité. Dans la mesure du possible, nous avons placé les séjours dans les angles de façon à bénéficier de doubles orientations et nous avons recherché les jours secondaires pour les cuisines. La découpe du bâtiment permet d'avoir des vues transversales.

## DÉBATS

**Philippe Sandevor, directeur de la Construction à Paris Habitat**

Signalons que parmi les projets exposés à l'Arsenal se trouvaient également les perdants. Quand un concours est organisé, le commanditaire cherche à assurer la pérennité de son dossier tout en restant ouvert à d'autres propositions. Il sollicite d'ordinaire des candidats confirmés comptant à leur actif des réalisations similaires voire plus importantes, ainsi que des architectes moins connus, des étrangers ou des professionnels venus d'autres horizons et une équipe jeune.

Cette stratégie garantit le succès de la consultation puisque le commanditaire est certain d'obtenir une réponse viable tout en se gardant la possibilité d'être agréablement surpris par une proposition moins convenue.

Hasards des concours, quelques fantaisistes se sont manifestement fait plaisir en participant aux consultations. Cette énergie aurait pu être exploitée autrement.

Je signale par ailleurs qu'un locataire du parc social ne peut pas assumer financièrement un logement de plus de 63 m<sup>2</sup>. Cette impossibilité nous ramène à la réalité. Pour accueillir les populations que nous visons, nous devons faire preuve d'un grand pragmatisme à un moindre coût. Notre vocation première reste de fournir des habitations qui correspondent à la fois aux ressources, aux besoins et - si possible - aux envies du public.

Pour résoudre cette équation, nous évitons de figer des espaces et d'imposer des modes de vie à travers le logement. Par exemple, nous n'installons pas de placards afin de préserver les potentialités d'un habitat qui devra s'adapter, au gré des époques, au départ des enfants ou à l'arrivée d'une personne âgée. Toute une vie s'écoule désormais dans des appartements qui sont occupés de plus en plus longtemps. Un T3 familial pourra trouver d'autres usages après quinze ans de bons et loyaux services.

Notre travail se trouve au cœur même de cette problématique : concevoir des logements adaptés à des formes et des natures d'usage foncièrement évolutives tout en étant contraints par de petites surfaces, des coûts élevés et une réglementation florissante. Dans ce contexte, une habitation résulte toujours d'une somme de compromis. Bien entendu, nous aimerions produire des logements respectant les standards du confort ! De plus, les terrains ne permettent pas toujours d'appliquer les normes traditionnelles : une entrée, un séjour ne commandant aucune pièce, une cuisine ouverte, une salle de bains éclairée naturellement... Or une règle qui n'est pas appliquée n'en est pas une !

Sur la base de ce constat, nous avons révisé notre manière de poser des règles en matière d'aménagement intérieur. Prenons l'exemple des cuisines ouvertes, qui provoquent l'hostilité de nombreux visiteurs alors qu'elles sont aimées des architectes. Ces derniers ont semble-t-il oublié le codi-

cille qui précise, dans notre cahier des charges, qu'elles ne sont autorisées que si elles améliorent le fonctionnement d'un logement.

Nos tentatives d'innovation se heurtent à une forte résistance. Par exemple, nous n'avons pas pu imposer un projet de Paul Chemetoff basé sur des appartements de forme trapézoïdale; même s'il agrandissait l'espace et créait des lignes beaucoup plus fluides qu'un logement traditionnel. En pratique, nous continuons à nous poser beaucoup de questions: faut-il prévoir des séjours traversants? Devons-nous installer des placards au risque de contraindre des mètres carrés? Comment éclairer naturellement les bandes de circulation sans linéaire de façade? Nous nous contentons de répondre à ces questions sans prétendre détenir la vérité, qui dépend des préférences de chacun.

Je suis peiné de voir que l'on attaque certains projets architecturaux à partir de ces petits détails, qui servent de prétexte à un rejet plus global. Le public doit prendre conscience qu'un logement ne peut atteindre la perfection. Il présente des atouts et des défauts, comme tous les bâtiments. Il est facile de pointer les aspects qui ont été le moins travaillés.

**Soline Nivet, architecte, docteur en architecture, enseignante et critique**

L'exposition de l'Arsenal a été reçue de façon contrastée. Le grand public a fait part à l'Arsenal de son admiration pour tant de créativité et d'énergie, un signe très positif qui démontre que les Parisiens sont demandeurs d'architecture.

En tant que critique, cependant, je me dois de rester vigilante. J'ai essentiellement choisi des exemples polémiques pour nourrir notre discussion.

**Monique Eleb, psychologue et docteur en sociologie, professeur à l'École Nationale Supérieure de Paris-Malaquais**

Je reconnais qu'il est très difficile de construire des logements conciliant désirs des habitants, aspirations esthétiques des architectes et respect des normes. C'est de la hiérarchie de ces choix

- qui sont avant tout financiers - que découle la qualité des constructions.

J'observe le logement depuis plus de trente ans. J'ai notamment été sollicitée pour en évaluer la qualité de l'habitat sur les périodes 1980-1995 et 1995-2010 aux côtés d'Anne-Marie Châtelet. On constate que l'association architectes et maîtres d'ouvrage produit des différences d'habitabilité. Certains couples fonctionnent mieux que d'autres et ont prouvé leur savoir-faire. Des architectes passent beaucoup de temps sur la planche. Ils observent. Ils expérimentent. Ils progressent par essai/erreur et écoutent le ressenti des habitants. Ils arrivent à avoir une qualité d'organisation exceptionnelle.

Si je devais n'adresser qu'un seul reproche à l'architecture actuelle, ce serait cette tendance à construire des séjours «halls de gare» très esthétiques mais peu fonctionnels.

Ils desservent les pièces du logement et les habitants ne peuvent pas mettre leurs meubles. Le projet de Combarel et Marrec est symptomatique de cette contradiction entre beauté et habitabilité. Alors que les logements sont magnifiques, les habitants se plaignent de ces séjours distributifs!

Cette moindre attention portée à l'intérieur des bâtiments s'explique par son côté peu photogénique, à l'inverse des façades. Quand l'aménagement des logements fait l'objet d'une prise de vue, celle-ci est souvent ratée. Les jeunes architectes reproduisent tout naturellement ce modèle véridiquement institué au sein de leur profession.

La moindre qualité des logements n'est donc pas seulement due au manque d'argent ou à la difficulté de trouver des mètres carrés! Des savoir-faire architecturaux se sont malheureusement perdus.

**Pierre Vionnet, directeur général adjoint des Services et président de l'EPH, mairie de Bagnolet (93)**

La cellule logement est effectivement délaissée par les projets architecturaux. Nous n'apercevons parfois que les façades des bâtiments quand nous assistons à des rendus de concours!

J'ai conscience que les opérations résultent toujours d'une rencontre entre les attentes de la société, les capacités des entreprises et des normes. Cependant, je suis frappé par la vision très partielle de l'attention à l'environnement qui transparaît dans les projets actuels, qui illustrent une sorte de «style développement durable du début du XXI<sup>e</sup> siècle» conjugué au respect de la Réglementation Thermique et à une envie de «décor de façade». Le résultat empire quand cette recette est appliquée à des travaux de rénovation!

Permettez-moi une anecdote. Pour augmenter les performances énergétiques d'un bâtiment des années 60, un architecte a dessiné des fenêtres si profondément encaissées qu'elles cachent la lumière même en plein jour! Ce parti pris très reposant pour les bureaux d'études et les entreprises parce qu'il produit du logement «à la chaîne», prive cependant les habitants du dessin d'une façade.

**Emmanuelle Patte, architecte, agence Méandre, membre de l'Institut pour la Conception Environnementale du Bâti**

Nous ne pouvons pas opposer qualité d'usage et qualité environnementale. La conception écoresponsable de l'habitat a atteint une certaine maturité. Il n'est plus question de construire des «boîtes» peu consommatrices d'énergie, mais que la population ne souhaite pas habiter! Nous ne faisons plus la «chasse au gaspi» comme dans les années 70. Nous cherchons davantage à trouver un équilibre entre l'énergie nécessaire pour alimenter un logement, le confort, l'agrément visuel, l'autonomie lumineuse... Il ne s'agit pas de faire que des boîtes qui ne consomment pas, mais on revient à une réflexion sur l'épaisseur des bâtiments qui permettent une ventilation naturelle, l'éclairage naturel des salles de bains... On est dans une période d'innovation

environnementale liée à l'urgence climatique, qui se heurte à pléthore de réglementations traditionnelles, mais aussi de nouvelles. Dans d'autres pays, comme au Voralberg, les architectes ont jeté par-dessus bord les réglementations contraignantes et contradictoires qui les empêchaient de travailler dans le sens du développement durable et d'organiser des démarches de concertation avec les habitants.

En France, réglementations et labels encomrent le travail des architectes. Nous sommes de plus en plus contraints de passer en revue cette littérature normative pour obtenir un soutien financier. C'est particulièrement vrai dans le logement social, puisque la labellisation environnementale est sur le point de conditionner l'obtention de subventions. Le développement devient un business qui attire ceux qui initient ces procédures de certification.

Cette révolution en marche recèle néanmoins un élément positif. Nous sommes aujourd'hui obligés de travailler ensemble. Nous voyons encore que des bâtiments sont détruits alors que les crédits contractés n'ont pas encore été remboursés. Les architectes, les maîtres d'ouvrage et les bureaux d'études doivent prendre le temps d'échanger et de lutter contre les solutions préconstruites sans laisser de côté la concertation avec les usagers. Les façades « haute couture » ne sont que le fruit d'une conception « effet de mode », alors que la révolution à laquelle nous assistons est bien plus grande. L'architecture sera bel et bien modifiée en profondeur, pas en surface.

**Jean-Hubert Lejeune, directeur du Développement, ARC**

Je souhaite m'attarder sur les nouveaux modes d'habiter. Nous pourrions peut-être revenir à des principes basiques d'aménagement intérieur et sur la marge de manœuvre réelle des locataires du parc social et des accédants à la propriété. Repensons également les espaces de convivialité et de réception : séjour et cuisine. L'ensemble séjour/cuisine ouverte favorise la communication d'une façon simple mais efficace. Imaginons un couple qui se retrouve à la fin de la journée : mari et femme peuvent se parler tout en conservant un espace à soi. Quant aux chambres, elles doivent être pensées comme des cocons préservant l'intimité, peut-être plus petite. Je vous suggère enfin de placer les zones de rangement en hauteur de façon à ne pas encombrer les sols.

Pour concevoir un logement, peut-être faut-il en construire d'abord l'intérieur avant d'en dessiner l'enveloppe.

**Jean-Marc Bichat, architecte, atelier d'architecture JAM**

Ne cédon pas à la tentation d'opposer l'expérimental et l'innovant au banal, le logement libre au social ou l'architecture à la ville et à la typologie.

J'assiste à de nombreux jurys. Bien souvent, je constate ces oppositions : il est nécessaire d'avoir un engagement commun de l'architecte et de son maître d'ouvrage. Il

convient de s'appuyer sur cette énergie pour éviter un systématisme qui ne valoriserait qu'une seule dimension des logements présentés, par exemple leur exemplarité environnementale.

Pour réussir, il faut enseigner le logement dans les écoles d'architecture, par exemple en faisant travailler les élèves sur les typologies. Cet objet architectural n'a pas toujours été considéré comme tel. Ne nous fermons pas à certaines idées, par exemple à la cuisine ouverte, qui peuvent parfaitement servir un projet donné. L'opération de l'agence Tectône illustre bien la nécessaire rencontre avec un maître d'ouvrage et une vraie idée de la typologie.

**Élisabeth Rojat-Lefebvre, directrice du CAUE des Yvelines**

Pour organiser cet Observatoire, les CAUE se penchent avec attention sur la production de logements en Île-de-France, dont ils ont notamment un aperçu quand ils prennent part à des jurys. Nous avons pourtant eu de réelles difficultés pour sélectionner les opérations que nous avons passées au crible. Je sollicite l'aide des élus, des maîtres d'ouvrage, des promoteurs et des bailleurs : aiguillonnez-nous vers des opérations dignes d'être relayées, et pas forcément exemplaires ! Les projets ordinaires sont intéressants pour les habitants et pour la ville. Nous ne souhaitons pas étudier que des opérations remarquables réalisées par des maîtres d'ouvrage reconnus pour leur capacité d'anticipation. Il me semble que nous régressons plutôt dans la production courante. Il faut tous nous mobiliser, maîtres d'ouvrage, élus et architectes pour que cette production ordinaire ne soit pas que la reproduction de modèles urbains et architecturaux passés et que l'intérieur du logement soit mieux pris en compte.

**Pascal Chombart De Lauwe, architecte urbaniste, agence Tectône**

Il y a une nécessité de variation des typologies. Variations des typologies de logements au sein d'une même opération. Un T2 n'est pas fondamentalement destiné à accueillir une cuisine et une grande pièce, une disposition peu adaptée, par exemple, à une femme qui occuperait ce logement avec son enfant. Doit-elle dormir dans la cuisine pour laisser la chambre à ce dernier ? Recherchons une diversité pour faire face à ces multiples problématiques.

Comment qualifier les zones qui ne peuvent être qualifiées « d'espaces à vivre » ? Supprimons cette expression particulièrement choquante. Nous devons vivre partout !

De plus, pourquoi la France serait le seul pays européen à être doté d'aussi petites surfaces ? En Belgique, en Allemagne, en Italie ou en Espagne, la superficie des appartements est plus grande sans que l'on puisse accuser le coût du foncier. C'est le montage des opérations qui est en cause.

J'ai aussi l'habitude de dire que trois règles fondamentales doivent être appliquées pour obtenir un logement qualitatif : le travail, le travail et... le travail. Seule la ma-



---

nipulation des formes et une réflexion approfondie produisent un habitat apprécié. Cette attention est introduite peu à peu dans l'enseignement de l'architecture, qu'il convient de libérer de ses carcans et des effets de mode. Aujourd'hui, la prise de conscience de la qualité de l'intérieur des logements revient doucement, merci peut-être au développement durable.

**Anouk Legendre, architecte, agence X-TU**

Nous sommes effrayés devant la taille réduite des logements sur lesquels nous travaillons, qui est encore aggravée par les normes PMR, qui agrandissent les salles de bains, les toilettes ou les couloirs au détriment des salons. Ceux-ci font parfois moins de 19 m<sup>2</sup> ! Comment vivre dans une telle pièce ? Ce phénomène est moins marqué dans l'habitat social car le bailleur adapte ses logements aux moyens financiers de son public. Dans le parc privé, la population peine à payer des mètres carrés supplémentaires.

Quelle norme de confort dans les pays développés alors que les individus éprouvent des difficultés croissantes pour louer, pour acheter un bien ou tout simplement pour être logés au prix de trajets quotidiens très éprouvants ? Réfléchissons à des standards moins luxueux et envisageons d'autres formules, la possibilité de réaliser soi-même les

finitions de son appartement par exemple. Seul l'espace compte.

**Bruno Cognat, Président du PACT ARIM 93**

Si j'en crois mon expérience dans l'immobilier social et privé, je suis frappé par le surinvestissement technique et économique de l'habitat et par la faiblesse de sa dimension marketing, entendue comme l'analyse des attentes des usagers. Ce débat n'est pas abordé, par exemple, au sein de l'Union sociale de l'habitat ou de la Fédération des constructeurs promoteurs. Si certains sont pourvus d'un service marketing efficace, cette réflexion se limite trop souvent à la fixation d'un prix de vente ou de location.

J'ai été préoccupé d'entendre la représentante de l'État estimer qu'il n'était « pas si grave » de ne pas connaître avec précision la demande francilienne. C'est inquiétant ! Les familles avec enfants quittent justement les agglomérations parce qu'elles ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins, une preuve supplémentaire de cette inadéquation de l'offre. Il est très difficile de trouver des habitations qui correspondent aux modes de vie actuels.

Les maîtres d'ouvrage se sont malheureusement absentés du débat sur le millefeuille réglementaire conçu par les fabricants et la maîtrise d'œuvre.

# Clôture de la journée

**Philippe Laurent, président de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, président du CAUE des Hauts-de-Seine, vice-président de la Fédération nationale des CAUE, conseiller général des Hauts-de-Seine, maire de Sceaux, président de Sceaux Habitat**

Les propos que j'ai entendus aujourd'hui rejoignent nombre de mes préoccupations de maître d'ouvrage d'équipements et de logements publics. En effet, en tant qu'élu et président de l'Office public de l'habitat de Sceaux, il me semble que la question de la qualité du logement est bien souvent mal appréhendée. C'est pourquoi, j'ai souhaité que le logement soit l'une des priorités de l'Observatoire régional de la qualité architecturale.

Dès la conception de l'Observatoire, nous avons compris que cette exigence de qualité ne concernait pas seulement l'enveloppe d'un bâtiment mais qu'un ensemble de facteurs y contribuent, comme la fonctionnalité, la pérennité ou l'insertion dans le site. Il nous semble indispensable d'examiner l'ensemble des critères, techniques, économiques, énergétiques, environnementaux, culturels, dont la combinaison participe à la qualité architecturale. Nous avons œuvré en ce sens, et même si nous ne sommes pas en mesure d'étudier toutes les opérations qui prennent place sur le territoire francilien, nous tentons de repérer et d'analyser une grande diversité de réalisations pour constituer une collection argumentée, véritable outil au service de l'ensemble des acteurs de la construction.

Soyons honnêtes. La production de Sceaux Habitat, qui représente entre vingt et trente logements par an, le plus souvent en maîtrise d'ouvrage directe, est marquée par une prédominance de la façade au détriment des habitations elles-mêmes. Les élus sont préoccupés par cette question d'esthétique, car c'est le plus souvent sur ce point que les difficultés sont le plus nombreuses. C'est elle qui sera mise en cause quand il s'agira par exemple de convaincre les habitants de distiller du logement social dans un quartier. Souvenons-nous que nous sommes tous des riverains avant de nous étonner devant cette importance démesurée !

Pour garantir l'habitabilité des logements que nous construisons, nous devons nous mettre à la place du futur usager et ne pas nous attacher au seul respect des normes ou des modèles. Pourtant, nous adoptons rarement ce ré-

flexe alors que nous pouvons nous féliciter par ailleurs des autres réussites d'un projet. Pour être tout à fait honnête, nous pensons que les occupants devraient simplement être heureux d'être logés même si de « petits détails », comme un placard mal conçu, restent à parfaire.

Cette réflexion est issue de ma propre expérience. J'ai récemment été frappé par le manque de soin consacré à l'aménagement intérieur d'un projet qui, par ailleurs, avait été bien conçu. Je vais désormais y être attentif et consacrer plus de temps à ce travail.

Mais je voudrais également souligner une autre difficulté. En effet, même si un élu ou les services instructeurs se souciaient de l'habitabilité des logements construits sur leur territoire, ils n'auraient pas les moyens de la vérifier car les plans intérieurs ne sont plus exigés pour l'obtention d'un permis de construire. Ceux-ci ne sont pas obligatoires - alors que c'est le cas en Allemagne - et sont de plus, susceptibles d'évoluer au cours du projet. En vérité, qui assume la réelle responsabilité de la qualité de vie dans nos logements ?

**Emmanuelle Patte, architecte, agence Méandre, membre de l'Institut pour la Conception Environnementale du Bâti (ICEB)**

C'est l'architecte. Le contrôle de services instructeurs ne serait à mon sens pas opérant, il n'a pas vocation à améliorer la qualité de l'habitat, alors que la population a de plus en plus de mal à se loger.

**Philippe Laurent, président de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France**

Le permis de construire ouvre la discussion plutôt qu'il ne la ferme.

**Emmanuelle Patte, architecte, agence Méandre, membre de l'Institut pour la Conception Environnementale du Bâti (ICEB)**

L'expérience grenobloise fournit des pistes de réflexion intéressantes. La mairie travaille en étroite collaboration avec les promoteurs dès la présentation des plans. Elle peut même influencer sur ces derniers dans une sorte « d'abus de pouvoir » fructueux. L'idée est de ne pas imposer un règlement mais plutôt d'encadrer la réflexion et d'envisager tous les cas de figure. Tout corps de règles possède des failles et peut générer des effets pervers.

D'autres pays ont su construire des logements plus qualitatifs sans cet arsenal réglementaire. Dans certains cas, les

maîtres d'ouvrage ne sont pas soumis à l'obligation d'avoir recours à un architecte. Toutes ces contraintes ne créent pas de la qualité.

**Philippe Laurent, président de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France**

Tout dépend de la nature du maître d'ouvrage.

**Philippe Sandevor, directeur de la Construction, Paris Habitat**

Entre le rendu d'un projet et son démarrage effectif, il se passe plus d'un an et demi. Nous profitons de ce laps de temps pour travailler sur une opération toujours perfectible et qui reste en devenir. Pendant l'instruction du permis de construire, nous déposons un Avant-Projet Détaillé, qui nous donne l'occasion de dialoguer avec un maître d'ouvrage avec lequel nous avons été peu en contact jusque-là.

Vous avez raison. Des détails évidents sautent aux yeux des architectes au moment de la livraison - alors qu'ils devraient être théoriquement épargnés par ce type d'impressions. C'est la partie passionnante de notre travail puisque nous assistons ainsi à l'accouchement d'un projet qui prend enfin la forme d'une réalité concrète ! Mais d'expérience, je peux dire que tous les maîtres d'ouvrage examinent l'habitabilité de leurs logements même si ce travail est plus ou moins poussé.

**Frédéric Lenne**

J'invite Philippe Laurent à refermer ce colloque.

**Philippe Laurent, président de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France**

Ce premier séminaire, conçu comme un prolongement du travail mené dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale, s'achève et je tiens à remercier la DAPA, et tout particulièrement Christine Piqueras, qui a apporté son soutien à ce séminaire, comme elle l'a fait depuis trois années pour l'Observatoire, je remercie également la DRAC, Sophie Jevakhoff ici présente et bien sûr Jean-François De Canchy qui a contribué à la réalisation de l'exposition « Constructions » et à l'édition du catalogue.

Je remercie bien entendu les intervenants, les participants et les partenaires de l'Union régionale des CAUE qui ont accepté de venir partager leurs points de vue et réfléchir ensemble aux enjeux que constitue le logement. Je salue enfin Frédéric Lenne, qui a animé cette journée.

**Thomas Philippon, coordonnateur de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France**

Je tiens à rappeler que les actes de cette journée seront publiés dans un cahier détaché, supplément du *Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, et que l'exposition « Constructions, une collection argumentée d'habitats en Île-de-France » sera présentée à la Maison de l'architecture en Île-de-France du 22 mars au 23 avril 2010, pour une deuxième étape de son parcours.

## LISTE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISÉS

- ABF - Architecte des Bâtiments de France
- ADEME - Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
- ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- AMO - Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
- BBC - Bâtiment Basse Consommation
- BTP - Bâtiment & Travaux Publics
- CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- CDOR - Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle
- COS - Coefficient d'Occupation des Sols
- DAPA - Direction de l'Architecture et du Patrimoine
- DDE - Direction Départementale de l'Équipement
- DNID - Direction Nationale d'Interventions Domaniales
- DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles
- EPA - Établissement Public d'Aménagement
- EPF - Établissement Public Foncier
- H&E - Habitat & Environnement
- HLM - Habitation à Loyer Modéré
- HQE - Haute Qualité Environnementale
- MAPAD - Maison d'Accueil pour Personnes Âgées Dépendantes
- MOL - Mobilisation pour le Logement
- OIN - Opération d'Intérêt National
- PAE - Programme d'Aménagement d'Ensemble
- PAN - Programmes Architecture Nouvelle
- PLA - Prêt Locatif Aidé
- PLH - Plan Local d'Habitat
- PLSA - Prêt Social de Location Accession
- PLU - Plan Local d'Urbanisme
- PMR - Personne à Mobilité Réduite
- POIN - Périmètre d'Opération d'Intérêt National
- POS - Plan d'Occupation des Sols
- PUCA - Plan, Urbanisme, Construction et Architecture
- PUP - Projet Urbain Partenarial
- PVR - Participation pour Voirie et Réseaux
- RSE - Responsabilité Sociale de l'Entreprise
- RT - Réglementation Thermique
- SCI - Société Civile Immobilière
- SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- SDRIF - Schéma Directeur de la Région Île-de-France
- SHAB - Surface Habitable
- SHOB - Surface Hors-Cœuvre Brute
- SHON - Surface Hors-Cœuvre Nette
- SRU - Solidarité et Renouvellement Urbains
- THPE - Très Haute Performance Énergétique
- TLE - Taxe Locale d'Équipement
- VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté  
 ZPPAUP - Zone de Protection du Patrimoine Architectural,  
 Urbain et Paysager  
 ZUS - Zone Urbaine Sensible

## LISTE DES INTERVENANTS

Bendimérad Sabri, architecte à l'agence Tectône  
 Bertolino Claude, directrice de l'habitat et de la rénovation urbaine à la DRE-IDF  
 Chombart De Lauwe Pascal, architecte urbaniste à l'agence Tectône  
 Comby Joseph, consultant  
 Eleb Monique, psychologue et docteur en sociologie  
 Fouchier Vincent, directeur général adjoint de l'IAU, délégué au SDRIF  
 Garreau Claude, directeur général adjoint de l'EPF des Yvelines (78)  
 Laurent Philippe, Président de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France, Président du CAUE 92, vice-président de la Fédération nationale des CAUE, conseiller général des Hauts-de-Seine, Maire de Sceaux  
 Lecœur Christelle, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France  
 Legendre Anouk, architecte à l'agence X-TU  
 Lelièvre Vincent, architecte urbaniste au CAUE 92  
 Lenne Frédéric, directeur du département Architecture, Urbanisme, Technique au Groupe Moniteur  
 Madec Philippe, architecte urbaniste  
 Nivet Soline, architecte, docteur en architecture, enseignante et critique  
 Vandervorst Alain, adjoint au chef de bureau de la Législation, de l'Urbanisme au ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer  
 Varèse Robert, Maire du Vésinet (78)  
 Vénien Christophe, directeur de la Stratégie urbaine à l'EPA Seine-Arche (92)

## LISTE DES PARTICIPANTS

Acchiardi Emmanuel, directeur adjoint en charge du Développement durable à la DDE 92  
 Aoust Joël, directeur du CAUE 95  
 Artiguenave Isabelle, chargée d'opération à l'OPH Plaine-Commune Habitat (93)  
 Aubriot Christophe, directeur du Développement à l'OPIE-VOY  
 Berrou Elisabeth, responsable du service Montage d'opérations à l'OPH (93)  
 Berthier Isabelle, journaliste à la revue Diagonal  
 Bichat Jean-Marc, architecte, atelier d'architecture JAM  
 Bousquet Odile, DAPA  
 Boyer Annie, architecte conseiller au CAUE 78

Chambe Adeline, chef de projet à la mission de préfiguration de l'EP Paris-Saclay à l'OIN Saclay  
 Chardon Laurent, directeur de l'Habitat au Conseil général du 92  
 Cognat Bruno, président du PACT ARIM (93)  
 D'Agostino Enrico, architecte urbaniste au CAUE 91  
 Drouilly Odile, documentaliste adjointe au directeur au CAUE 95  
 Duffort Laurence, directrice du CAUE 75  
 Duriez Marie-Christine, architecte au CAUE 92  
 Fernandez Agnès, journaliste à la revue Traits Urbains  
 Gabagnou Jean-Pascal, directeur régional IDF, Vinci immobilier résidentiel  
 Guerin Benoît-Rémy, chargé d'études à l'EPFY (78)  
 Hamon-Duquenne Régine, chargée de mission urbanisme à la Mairie de Neuilly-Plaisance (93)  
 Jeandel Estelle, sténographe pour Ubiquis  
 Jevakhoff Sophie, chargée de mission au service Architecture à la DRAC  
 Katz Cécile, directrice adjointe au CAUE 93  
 Laignel Hubert, responsable de la communication au CAUE 93  
 Le Manour Loïc, chargé d'étude à la Direction de la stratégie urbaine de l'EPA Défense (92)  
 Léger Sylviane, directrice générale de la SIEMP  
 Lejeune Jean-Hubert, directeur du Développement ARC  
 Loudenot Denis, directeur général de l'EPF Val-d'Oise (95)  
 Luthringer Charlotte, architecte conseiller au CAUE 95  
 Marchant Françoise, directrice au PACT Val-d'Oise (95)  
 Mehiri Soraya, journaliste à Actualités Habitat  
 Mengoli Bruno, chef du SDAP 93  
 Menvielle Christiane, DAPA  
 Merlot Michel, architecte et délégué départemental de l'Ordre des Architectes  
 Mesliand Lise, directrice de l'Aménagement, Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay  
 Monier Anne-Marie, architecte urbaniste au CAUE 94  
 Mourey Solène, architecte au CAUE 75  
 Nayet Joël, sous-direction de la politique du logement à la DLH de la Mairie de Paris  
 Papazian Cécile, responsable Habitat et Politique de la ville à la Communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne (94)  
 Patte Emmanuelle, architecte, membre de l'ICEB  
 Paulot Pierre, directeur de l'Architecture, de l'Aménagement et de l'Environnement d'I3F  
 Payet Jean-Michel, directeur du CAUE 93  
 Pécot Violaine, chargée de communication au CAUE 94  
 Philippon Thomas, coordonnateur de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France  
 Piau Yannick, adjointe au maire de l'Hay-les-Roses et présidente du CAUE 94  
 Piqueras Christine, sous-directrice de la sous-direction de l'Architecture et du Cadre de vie de la DAPA

Plancke Bruce, architecte conseiller au CAUE 78  
Renaud Catherine, directrice du Développement à Val-d'Oise Habitat (95)  
Rigot Clément, ingénieur-architecte à l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France  
Robelin Dominique, architecte voyer en chef, mission qualité logement à la DLH de la mairie de Paris  
Rojat-Lefebvre Élisabeth, directrice du CAUE 78  
Saillet Hervé, architecte conseiller au CAUE 95  
Sandevoir Philippe, directeur de la Construction neuve à Paris Habitat  
Soulé Jean-Sébastien, directeur du CAUE 92  
Tautou Philippe, conseiller général, maire de Verneuil-sur-Seine, 1<sup>er</sup> vice-président de la Communauté d'agglomération des Deux Rives de la Seine, Président du CAUE 78  
Urbain Patrick, directeur du CAUE 94  
VionneT Pierre, directeur général adjoint de la Mairie de Bagnolet (93)  
Waintraub Olivier, directeur régional IDF de Nexity  
Zubinski Frédéric, directeur du Patrimoine à l'OPH de Bagnolet (93)

## REMERCIEMENTS

Le CAUE de Paris, le CAUE des Yvelines, le CAUE de l'Essonne, le CAUE des Hauts-de-Seine, le CAUE de Seine-Saint-Denis, le CAUE du Val-de-Marne, le CAUE du Val-d'Oise, réunis en union régionale,

tiennent à remercier tout particulièrement pour leur soutien :

le ministère de la Culture de la Communication, la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA), la Direction de l'Architecture et du Cadre de vie, service architecture,

la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) d'Île-de-France, service architecture,

le Groupe Moniteur,

Ainsi que tous les architectes, maîtres d'ouvrage, gestionnaires, collectivités et photographes qui ont contribué à l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France et au séminaire HABITATS.

### *Membres de l'équipe opérationnelle de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :*

- Annie Boyer, architecte urbaniste au CAUE des Yvelines
- Enrico d'Agostino, architecte urbaniste au CAUE de l'Essonne
- Odile Drouilly, documentaliste, adjointe au directeur au CAUE du Val-d'Oise
- Laurence Duffort, directrice du CAUE de Paris
- Marie-Christine Duriez, architecte au CAUE des Hauts-de-Seine
- Cécile Katz, directrice adjointe au CAUE de Seine-Saint-Denis
- Christelle Lecœur, architecte, chargée de mission pour l'Observatoire
- Vincent Lelièvre, architecte Urbaniste au CAUE des Hauts-de-Seine, membre référent
- Christelle Louvet, architecte au CAUE des Yvelines
- Anne-Marie Monier, architecte au CAUE du Val-de-Marne
- Solène Mourey, architecte au CAUE de Paris
- Thomas Philippon, coordonnateur de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France
- Clément Rigot, ingénieur, chargé de mission de l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France
- Élisabeth Rojat-Lefebvre, directrice du CAUE des Yvelines
- Fabienne SÉbilo, chargée de mission pour l'Observatoire
- Jean-Sébastien SOULÉ, directeur du CAUE des Hauts-de-Seine, directeur référent
- Amélie Thienot, architecte au CAUE du Val-de-Marne