

Contribution des CAUE d'Île-de-France à la conférence de consensus sur le logement, organisée par le Sénat et le ministère de la Cohésion des territoires afin de nourrir le débat parlementaire et les propositions de la future loi ELAN (Évolution du logement et aménagement numérique).

La qualité architecturale n'est pas une abstraction : la localisation des logements, leur proximité aux transports, commerces, équipements, offre culturelle, vie sociale, la dimension des espaces habitables, la réversibilité des fonctions, la générosité des espaces communs ; ou encore l'usage de matériaux pérennes et leur mise en œuvre soignée la concrétisent. La qualité architecturale ne peut pas être optionnelle, car elle garantit un parc de logements stable et durable. L'augmentation de la production doit viser la réalisation de logements adaptés aux besoins d'aujourd'hui et adaptables à ceux de demain, pour permettre aux individus de rester, afin de s'inscrire dans une logique de gestion raisonnée des ressources spatiales et matérielles.

L'ACCÉLÉRATION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LES ENJEUX LIÉS À LA SIMPLIFICATION DES NORMES DE CONSTRUCTION ET D'URBANISME

- Faciliter la délivrance des permis de construire

La simplification du permis de construire à outrance ne permettra pas de raccourcir les délais d'instruction, dans la mesure où la collectivité souhaite exercer son droit de regard sur les projets. Le permis de construire est un document important dans la maîtrise de la qualité des logements produits, et la simplification des pièces graphiques à fournir ayant conduit à la disparition des plans intérieurs est déjà préjudiciable à cette qualité. Pour faciliter la délivrance des permis, nous recommandons d'augmenter et de renforcer l'accompagnement et la médiation pour les particuliers, et entre les acquéreurs, les promoteurs et les collectivités en amont du dépôt de permis de construire, avec l'appui et les conseils des architectes du CAUE si nécessaire.

- Former les élus

Les décideurs locaux jouent un rôle déterminant dans la production du logement. Il est indispensable de leur offrir un accompagnement à toutes les étapes de la prise de décision : de la définition des règlements d'urbanisme de la collectivité à la participation aux jurys de concours pour le choix des opérations. Depuis la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et du Patrimoine (CAP) du 7 juillet 2016, les CAUE sont de droit agréés pour la formation des élus. Ils peuvent ainsi les accompagner vers une meilleure analyse des critères de qualité du logement.

- Limiter les recours

Le développement d'outils de médiation et de sensibilisation à l'architecture permet de limiter les recours déposés par les riverains et les associations sur les permis de construire. Avec l'appui des CAUE, certaines communes dispensent des formations à la lecture de plans et à la compréhension des projets architecturaux et organisent des jurys incluant des citoyens. Cette démarche est essentielle et facilite l'acte de construire : elle garantit une meilleure commercialisation, un portage du foncier plus court pour l'opérateur et une meilleure insertion du projet dans son environnement. Elle doit être encouragée et soutenue financièrement. En la matière, l'opportunité offerte aux citoyens par d'autres pays européens, comme la Suisse, de prendre connaissance et de s'exprimer sur des projets, avant la délivrance de l'autorisation administrative, sur la base d'un avant-projet, offre un exemple de solution intéressante à examiner pour apporter davantage de sécurité à

l'ensemble du processus de production des logements.

- Favoriser l'innovation dans le domaine de la construction et pas seulement de la préfabrication

Les CAUE franciliens s'engagent pour l'innovation en architecture en menant des travaux conjoints avec des laboratoires de recherche et en organisant la confrontation d'idées et les échanges entre tous les partenaires de l'acte de bâtir, par le biais des formations, conférences, débats, visites, séminaires qu'ils organisent. Par ailleurs, la simplification des normes de la construction doit s'inscrire dans une démarche globale de développement durable, de gestion durable des ressources. Par exemple, les matériaux ayant déjà vécu ne peuvent pas bénéficier des certifications qui permettent leur utilisation, rendant marginales les possibilités de réemploi à grande échelle dans le secteur du bâtiment. Les filières de déconstruction et les filières alternatives de construction doivent être soutenues.

LES ENJEUX ET ÉVOLUTIONS DU SECTEUR SOCIAL

- Imposer un seuil maximal d'achat en VEFA et encourager la co-maîtrise d'ouvrage

Par le biais de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement, par la participation des CAUE aux jurys de concours, aux études de faisabilité ou par le biais de la formation, les CAUE sont en relation étroite avec les bailleurs sociaux. Nous constatons avec eux les limites du recours systématique à la VEFA pour la production du logement social, qui entraîne une perte de compétence des bailleurs et une perte de maîtrise dans l'utilisation de l'argent public, ayant des conséquences négatives sur la gestion des logements sociaux à long terme.

- Maintenir la diversité et la pluralité des organismes HLM, pour répondre à la diversité des situations urbaines dans lesquelles le logement social doit nécessairement s'inscrire. Les offices municipaux sont en mesure de réaliser des opérations de petite taille dans le diffus, ce qui garantit une mixité sociale à l'échelle urbaine et notamment dans le secteur rural.

- Encourager le développement des espaces partagés

Encore trop rares aujourd'hui, les espaces partagés au sein des opérations de logement collectif constituent une réelle plus-value sociale et contribuent à pallier à la réduction des surfaces des logements en le libérant de certaines fonctions mutualisables. Pour permettre leur développement, il est nécessaire d'encourager le développement de nouveaux montages et modes de gestion de ces espaces partagés.

Leur développement constitue également le préalable indispensable au développement de logements en colocation, dont la typologie doit être pensée différemment de celle des logements familiaux (chambres plus indépendantes notamment). Un nouveau mécanisme d'attribution de ces logements, un cadre juridique dédié et l'établissement de règles de vie communes doivent également être mis au point pour permettre le développement de ce mode d'occupation des logements, qui doit cependant être pensé comme temporaire pour ne pas enfermer certaines populations dans des circuits résidentiels marginaux.

LES ENJEUX DU SECTEUR PRIVÉ

- Encourager la diversité des filières de promotion, pour garantir une diversité de production et

développer l'innovation spatiale et constructive. La diversité des situations urbaines et des modes de vie fait du logement un bien qui ne peut en aucun cas être un produit standard, c'est pourquoi la diversité des filières de promotion est indispensable. Les coopératives ou les structures en auto-promotion doivent être accompagnées et conseillées dans le portage et l'élaboration complexe du projet, afin de favoriser leur développement.

- Généraliser le concours d'architecture et confier des missions complètes aux architectes

La mise en concurrence des architectes est aujourd'hui la seule garantie du développement de l'innovation constructive et spatiale, ainsi que d'une diversité de production. Détacher la mission de conception du suivi de la réalisation et du chantier entraîne une perte de cohérence globale du projet. La perte de cette compétence entraîne un affaiblissement de la profession et une perte de qualité des constructions, notamment concernant la réalisation des détails et des finitions.

- Diminuer la taille des opérations et encadrer la production des logements dédiés à l'investissement locatif

La massification des opérations de logements induit une perte de qualité des logements : d'une part, le nombre d'appartements par palier et la taille de la copropriété doivent être limités pour assurer une bonne gestion de l'immeuble dans le temps. D'autre part, la profondeur des immeubles et la compacité des volumes induisent certaines typologies de logements peu qualitatives (disparition progressive des cuisines placées maintenant trop souvent en second jour, en fond de séjour par exemple). Par ailleurs, l'investissement locatif produit de petits logements avec bien peu d'exigences qualitatives, leurs acquéreurs ne se projetant pas dans le fait d'y habiter.

- Flécher les aides publiques vers la rénovation plutôt que vers la construction neuve

Alors que l'Etat limite l'étalement urbain par le biais des documents d'urbanisme et souhaite dynamiser les centres bourgs en déclin, les PTZ ne sont pas suffisamment fléchés vers l'achat et la rénovation du bâti existant. Les prêts à taux zéro ne devraient plus être accordés pour la construction de maisons neuves favorisant l'étalement urbain.

- Accompagner les copropriétaires dans l'achat d'un logement neuf

Les finitions et les prestations offertes ne sont pas à la hauteur des prix pratiqués par la promotion privée dans le logement neuf. Les propriétaires doivent être accompagnés par des organismes indépendants dans le choix de leur logement afin que ceux-ci soient en mesure d'exiger la qualité du bien. Cet accompagnement peut prendre la forme d'un conseil personnalisé, d'un guide à l'achat, ou d'un plus grand encadrement des contrats de vente afin de protéger les futurs acquéreurs de potentiels désordres et malfaçons dans la construction. Les contrats d'achat de logement doivent par exemple comporter des clauses sur la qualité des finitions et des prestations.

EN CONCLUSION

Le logement est un bien culturel commun. Les besoins quantitatifs ne doivent pas faire oublier une exigence de qualité spatiale et de pérennité des constructions. L'Etat doit inciter les acteurs publics et privés de la construction du logement à œuvrer collectivement pour la qualité architecturale car ce que nous construisons aujourd'hui fait partie de notre patrimoine commun.

Le rôle des CAUE est d'accompagner l'ensemble des acteurs, habitants, bailleurs, promoteurs et élus vers une meilleure compréhension des enjeux de cette qualité et des moyens de sa mise en œuvre.