

Sommaire

■ Portrait

intégral Lipsky+Rollet architectes 2

■ Edito

Projet Architecture 2007 : une démarche nationale et régionale 3

■ Conseil national

Budget 2006 4

■ Conseils régionaux

Publications ordinales 6

■ Dossier

Etude Ifop de mars 2006 : première étape du Projet Architecture 2007 7

■ International

CIAF - Elections au Conseil international des architectes français 27

UIA - Consultation internationale : Célébration des villes 2 27

■ Juridique

Les procédures de sauvegarde des entreprises étendues aux architectes exerçant à titre libéral 28

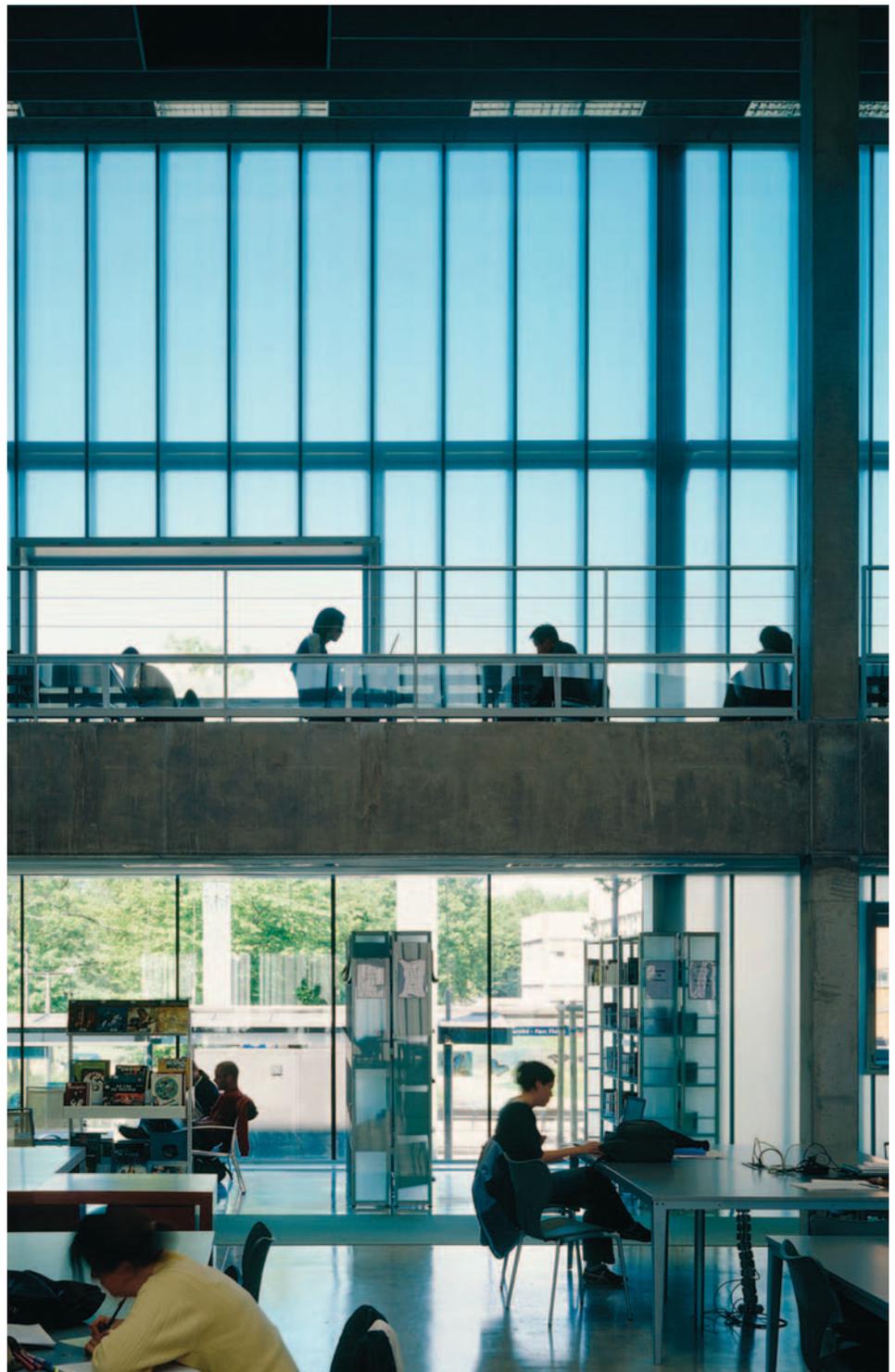
■ Expertise

Notes de jurisprudence du CNEAF 30

FOR EXPERT 31

■ Information – Documentation

Livres et sites internet 32



intégral Lipsky+Rollet architectes

Nés en 1960, Florence Lipsky et Pascal Rollet sont tous deux diplômés de l'école d'architecture de Grenoble.

On a dit d'eux qu'ils préféraient bâtir leur réputation sur la prise en compte de l'usage plutôt que sur une architecture de l'image. Leur signature architecturale qualifie les lieux les plus banalisés dans lesquels ils interviennent le plus souvent, et parvient sans ostentation à souligner le paysage. Leurs bâtiments se dissèquent de façon programmatique en grands volumes emboîtés les uns dans les autres. Et, à l'instar des architectes de la Renaissance, ils ont recours à des grandes maquettes prototypes pour élaborer les détails de structure ou de façades.

Ensemble ils ont développé une méthode de projet ouverte, sans a priori, attentive aux éléments du programme, observatrice des acteurs de la commande et des usages qui prendront place dans et autour du bâtiment. Leur séjour de deux ans à l'université de Berkeley, d'abord comme étudiants puis comme assistants auprès de Lars Lerup notamment, les a confortés dans une démarche où la mise en forme n'intervient qu'au dernier moment, dans un acte de transformation qui cristallise l'ensemble des données repérées.

Leur travail de conception laisse également une large place à la coopération. L'agence, créée en 1990, est membre d'« intégral », réseau d'ateliers indépendants qui couvre tous les champs de la création.

C'est dans la ville et le paysage que leurs projets trouvent leur identité formelle autant que leur justification. Ils installaient le Centre Chorégraphique National de Montpellier dans un ancien couvent des Ursulines en 1996, restructuraient le Palais de Justice de Roanne dans un autre couvent des Ursulines en 2004, et le Musée du Cristal Saint-Louis prendra place au sein de l'usine de production de Saint-Louis-les-Bitche d'ici à la fin de l'année.

Mais ce duo d'enseignants se consacre surtout aux lieux dédiés à l'éducation. D'abord lauréats du Pan Université en 1991, il y eut ensuite la Maison des Sciences de l'Homme à Grenoble (Prix de la Première Œuvre 1995), l'École d'Ingénieurs en Systèmes Avancés à Valence en 1997, et surtout les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau (2002), bâtiment à plus d'un titre emblématique des rapports à venir entre

architecture, art et ingénierie puisqu'il sert de pôle d'enseignement et d'expérimentation pour les étudiants de ces trois disciplines.

Il y a désormais Orléans et sa bibliothèque universitaire qui vient d'obtenir le Prix de l'Équerre d'Argent 2005 et un campus au cœur de la ville de Troyes à découvrir courant 2007.

On comprend mieux leur réussite pour ce genre de programme, si l'on sait que Florence Lipsky a ramené des États-Unis une étude sur les dispositifs des campus américains. Lorsqu'elle était étudiante à Grenoble, elle a suivi les ateliers urbains de Giancarlo de Carlo, puis



Ecole supérieure d'ingénieurs en systèmes avancés Rhône-Alpes, Valence, 1997, intégral Lipsky+Rollet arch. © architectes

publié des études théoriques sur la morphologie des villes européennes et américaines. Pascal Rollet, charpentier avant de devenir architecte, est plus attiré par les aspects constructifs du projet. C'est à lui que l'on doit ses détails d'articulations travaillés à la façon des meubles de Charles et Ray Eames. Mais il aime aussi remplir des carnets de croquis avec des dessins d'une grande poésie. Les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau ou la bibliothèque universitaire d'Orléans ont été l'occasion pour lui de renouer avec ses premières expériences de construction en terre et d'architecture bioclimatique.

▶ Consulter www.lipsky-rollet.com, lire *San Francisco, la grille sur les collines*, Florence Lipsky, éd Parenthèses; *Les grands Ateliers* et *Habiter Danser Penser*, intégral Lipsky+Rollet, éd. Jean-Michel Place.



Projet Architecture 2007 : une démarche nationale et régionale

Les prochaines élections nationales et locales en 2007 et 2008 vont donner lieu à de nombreux débats de société à tous les échelons de la décision publique auxquels nous ne pouvons rester étrangers.

Ainsi comme je l'ai annoncé à Bruxelles, nous souhaitons pouvoir positionner la profession d'architecte dans des perspectives d'avenir sur les grands sujets d'aménagement des espaces urbains et du cadre de vie.

Nous voulons démontrer une nouvelle fois par cette réflexion sur ces sujets de société, que notre profession est capable de prendre la parole dans les débats qui concernent dans chaque localité, tous nos concitoyens.

Ainsi, tout au long de l'année 2006, nous allons mener dans toutes les régions, ainsi qu'au niveau national, une démarche de concertation, de débat et de réflexion qui nous permettra de publier à l'automne prochain le **Projet Architecture 2007**. Ces réflexions et propositions pourront ensuite dans les régions et au niveau national être soumises aux entourages des candidats aux présidentielles et législatives.

Nous avons conçu les différentes étapes de ce projet en fonction des calendriers électoraux et avons estimé qu'il fallait que notre projet puisse être transmis aux candidats en fin d'année (décembre 2006) car la période du premier semestre 2007 promet d'être beaucoup moins propice aux débats de fond.

Chaque Conseil régional de l'Ordre pourra utiliser le **Projet Architecture 2007** pour aller à la rencontre des candidats aux présidentielles (mars 2007), législatives (juin 2007), municipales et cantonales (mai 2008).

Le développement durable qui constitue avant tout «un état d'esprit», dans l'approche des différentes problématiques retenues, servira de cadre général à notre réflexion autour des trois sujets suivants qui seront au cœur des programmes des grands partis politiques :

- l'aménagement urbain, notamment en quartiers sensibles,
- le logement,
- le développement de la sensibilité et de la culture architecturale.

Pour initier cette démarche, le Conseil national a souhaité pouvoir prendre en compte et analyser les attentes et besoins des Français sur ces sujets. Ainsi, une étude IFOP vient d'être réalisée autour :

- de leurs attentes qu'il s'agisse de la maison individuelle ou du logement social,
- du diagnostic, des responsabilités, du rôle et de la place de l'Etat en matière de logement,
- la demande du citoyen en équipements publics,
- les attentes des Français concernant la politique du logement et particulièrement le logement d'urgence, la « maison Borloo », les aménagements de banlieues, les villes nouvelles, les méthodes de démarches participatives, leurs préoccupations sur le transport et les déplacements.

Les résultats de l'étude présentés le 23 mars dernier au Conseil national, permettent de lancer cette démarche de dialogue, de contacts et de réflexion qui doit intégrer et faire participer toutes les structures, organisations et partenaires de la profession tant au niveau national que régional ou local.

Les conclusions de l'étude IFOP constituent le dossier de ces *Cahiers de la profession* et un forum est déjà ouvert dans la rubrique 'vie de l'institution' sur le site <http://www.architectes.org> afin que tous les architectes puissent s'impliquer dans la réflexion et les débats.

Je compte donc sur vous tous, pour enrichir la concertation !

Bernard Figiel

Président du Conseil national de l'Ordre

BUDGET 2006

l'Ordre des architectes au service de la profession

	Orientations 2006	Budget 2005	Budget 2004	Budget 2003	Budget 2002	Budget 2001	Budget 2000
(en milliers d'Euros)							
Missions de l'Institution							
Tableau / Assurances	94	86	140	185	228	63	61
Représentation	90	120	120	120	125	93	155
Juridique / Discipline / Concours	543	588	450	463	457	368	171
Communication et publications	346	430	440	478	592	498	427
Internet et projet informatique	111	200					
Mission développement durable	91						
Questions internationales	533	400	250	250	244	242	305
Formation	350	333	80	80	30	61	107
Données Statistiques	74					46	104
sous-total	2232	2157	1480	1576	1676	1371	1330
Fonctionnement courant							
Structures régionales	6 650	6 500	6 300	5 658	5 358	5 038	4 810
<i>Dotations de base</i>	6 100	5 400	5 300	5 262	5 231		
<i>Dotations exceptionnelles</i>		550	500		92		
<i>Dotations travaux</i>					35		
<i>Indemnisation des élus</i>	550	550	500	396			
Structure nationale	1 033	950	1 000	1 000	1 067	1 154	1 220
Réunions	473	434	450	500	501	384	381
Recouvrement	382	375	500	550	515	1 671	1 738
Entraide et Solidarité	170	317	300	300	312	356	534
sous-total	8 708	8 576	8 550	8 008	7 753	8 603	8 683
Charges non récurrentes							
Suivi de la réforme					76	183	238
Élections			120		121		71
Maisons de l'Architecture	160	160	150	130	130		
Commissions et Conseils	250	207	200	186			
Actions exceptionnelles régionales	600	550	500	100			
Actions exceptionnelles missions de l'institution	400	400	500				
Actions exceptionnelles contentieux honoraires	150	450					
Autres charges non reconduites						122	11
sous-total	1 560	1 767	1 470	416	327	305	320
Reconstitution des réserves							
Campagne de promotion					1 372		
sous-total					1 372	156	216
TOTAL GÉNÉRAL	12 500	12 500	11 500	10 000	11 128	10 435	10 549

Site industriel de la société
d'impression sur étoffes,
Le Grand-Lemps, 2002,
intégral Lipsky+Rollet arch.
© architectes



Il est toujours intéressant de savoir comment fonctionne l'institution et comment sont prises les décisions de mise en projet d'un budget.

Les conseillers nationaux sont élus par les conseillers régionaux sur une profession de foi, un projet politique, une ambition.

La politique développée pour les architectes est établie à l'initiative du Conseil national et appliquée en concertation avec les Conseils régionaux de l'Ordre. Il en est de même pour les orientations budgétaires, moyens donnés à l'institution par nos cotisations pour la mise en oeuvre de cette politique.

C'est donc en concertation avec les trésoriers régionaux que nous établissons le projet de budget qui est analysé, discuté et modifié s'il y a lieu lors des Conférences des régions constituées des présidents des 26 régions.

C'est pour cela que la recherche permanente d'amélioration des méthodes de travail ainsi qu'une gestion rigoureuse permettent à l'institution d'accroître les moyens financiers à destinations des régions, tout en stabilisant l'enveloppe globale depuis deux ans à 12,5 millions d'euros.

Encore une fois cette année, le budget attribué aux régions croit de 10 % permettant ainsi d'amplifier les actions sur le terrain.

L'augmentation de 10 euros de la cotisation s'inscrit dans l'élan de solidarité engagé depuis plusieurs années, et nous permet de réduire cette année de plus de la moitié le montant de la cotisation minimale des architectes en difficulté.

La stabilité de nos budgets permet à nos équipes, en association avec l'ensemble des Conseils régionaux, de nous inscrire dans une démarche

prospective engagée sous la forme du Projet Architecture 2007. En effet, les élections politiques en 2007 et 2008 seront l'opportunité d'être force de proposition pour notre profession, dans notre société civile et politique.

Nous inversons le processus qui jusqu'à présent nous conduisait à défendre nos positions par rapport aux propositions souvent imposées par le gouvernement : nous nous donnons les moyens de consulter l'ensemble des Conseils régionaux qui travaillent sur ce Projet Architecture 2007 et d'être les porte-parole auprès des instances dirigeantes politiques nationales et européennes.

Concernant la gestion comptable du Conseil national et des Conseils régionaux, une réforme profonde a été réalisée courant 2005. Effective en 2006, elle permet ainsi un contrôle réciproque de l'utilisation des budgets, collectes de vos cotisations.

Enfin une vaste réflexion de consultation engagée en 2005 auprès des institutions bancaires devrait aboutir à une concrétisation effective en 2006, permettant d'améliorer l'efficacité du fonctionnement de nos entreprises d'architecture pour le bien de la profession et de nos clients.

Le budget 2006 sera donc celui de la proximité, de la solidarité et de l'avenir.

Patrice BATSALLE

Trésorier du Conseil national de l'Ordre

Publications ordinales

Cette rubrique présente des extraits d'articles publiés dans les revues des Conseils régionaux de l'Ordre (coordonnées sur www.architectes.org)

ALSACE Actions du CROA, litiges entre architecte et maître d'ouvrage : la procédure de conciliation

L'intervention du Conseil régional de l'Ordre dans les litiges entre les architectes et leurs clients peut être obligatoire, lorsque le contrat le prévoit : c'est le cas dans le CCAG du contrat type proposé par l'Ordre. Dans ce cas une éventuelle procédure judiciaire est suspendue à cette démarche préalable. Les avocats et le magistrat doivent renvoyer les parties devant l'Ordre si son avis n'a pas préalablement été requis.

Il faut le savoir et ne pas hésiter à saisir ou à faire saisir votre Conseil régional en cas de différend :

- soit, lorsque vous sentez un maître d'ouvrage « remonté » contre vous, l'informer que cette clause l'oblige et l'inciter à envoyer sa réclamation à l'Ordre avant d'engager une procédure judiciaire ;

- soit, lorsque vous-même avez à vous plaindre d'une attitude grave de votre maître d'ouvrage et que les relations deviennent impossibles (immixtion, non-paiement...) prendre vous-même l'initiative de saisir l'Ordre.

Le recours au CROA pour avis ou tentative de conciliation est possible même en l'absence de mention dans le contrat de maîtrise d'œuvre. Vous pouvez toujours le proposer à un maître d'ouvrage avec lequel vous êtes en litige. S'il l'accepte le dossier sera pris en compte. (...)

Extrait d'un article de Michel Jemming, vice président, in *Le courrier de l'ordre des architectes d'Alsace*, n° 43 janvier-février 2006, p. 4

AQUITAINE Modernité et patrimoine : tribune libre

Pourquoi achète-t-on naturellement des voitures aux lignes et aux performances actuelles, les véhicules d'autrefois restant l'apanage des collectionneurs ?

Pourquoi n'est-il pas rare d'utiliser des objets domestiques au design contemporain ?

Pourquoi la plupart des gens ne sont-ils pas choqués de voir se côtoyer des meubles anciens et des meubles modernes ?

Et pourquoi donc en matière d'architecture le goût majoritaire se borne-t-il aux vieilles poutres, vieilles pierres, et plus généralement à l'architecture traditionnelle ?

Probablement parce que les objets de consommation quotidienne sont

appropriables immédiatement, alors que l'architecture renvoie au temps, à l'histoire. Elle a valeur d'héritage. Et au-delà de l'investissement financier, il en va de l'inconscient individuel et collectif. De la vie et de la mort.

Sans doute aussi parce que dans la représentation commune, les formes Tours - Barres, et le béton, associés à la modernité, se confondent avec l'architecture du mal vivre (...).

Extrait d'un article de Francine Fort, directrice d'Arc-en-Rêve centre d'architecture, in *architectes d'Aquitaine, le journal*, n° 38 janvier 2005, Dossier Modernité et Patrimoine, p. 9

LORRAINE Billet d'humeur

Deux remarques issues de récents échanges confraternels :

« Il n'est pas utile de faire un contrat, d'ailleurs beaucoup d'architectes (pour ne pas dire la plupart) n'en font pas... » m'a-t-on dit récemment.

Il convient de rappeler que le contrat d'architecte est obligatoire, il faut une fois de plus rappeler à tous les confrères cette obligation déontologique figurant à l'article 11 du Code des Devoirs Professionnels.

Qu'il prenne dans un premier temps la forme d'une simple lettre de commande signée par le maître d'ouvrage ou celle d'un contrat formalisé (type contrat de l'Ordre), ce document contractuel est le point de départ de nos missions.

J'y vois au moins deux avantages :

D'abord, nos maîtres d'ouvrage, informés et confrontés très tôt à cette obligation, prendront conscience que sans contrat, il ne peut y avoir esquissé, idée, ou même conseil. Tout travail mérite salaire, c'est si simple de le dire, il faut l'écrire.

Ensuite, la présence sur le contrat d'informations essentielles telles que le contenu et l'étendue de nos missions, ou la rémunération et les conditions de règlement permettront à l'architecte, en cas de litige ou de difficultés avec les maîtres d'ouvrage, d'assurer une défense efficace.

Alors, ayez le réflexe CONTRATS et utilisez les contrats type proposés par l'Ordre.

Autre sujet d'irritation, celui de la rémunération de nos missions et de la concurrence déloyale, générée par des confrères faisant des propositions de rémunérations trop basses.

La juste rémunération de notre travail reste difficile à calculer, cela relève d'une démarche personnelle tenant compte de multiples critères, mais les variations parfois rencontrées laissent perplexe, tant les écarts peuvent être importants.

En l'absence de barèmes, aujourd'hui interdits, il nous faut mettre en place et utiliser des méthodes ou des outils d'évaluations du coût de nos missions. La crédibilité et la qualité de notre travail passent par une rémunération juste et forte. Échangeons nos expériences, aidons les jeunes qui démarrent.

Ces deux sujets perturbent notre quotidien, donnent souvent du grain à moudre à une maîtrise d'ouvrage adepte d'une prestation « au ras des pâquerettes ». Soyons tous vigilants, formons-nous afin d'être toujours plus professionnels. Voilà le message que je souhaite faire passer.

Par Jean-Luc Probst, in *Archi Texte*, Ordre des architectes de Lorraine, n° 56, décembre 2005

Etude Ifop de mars 2006

Première étape du Projet Architecture 2007

L'habitat qu'il soit individuel ou collectif, l'aménagement urbain en périphérie ou en ville, le cadre de vie sont tout autant de sujets qui marqueront les discours des différentes formations politiques pendant la période électorale qui va s'ouvrir dès début 2007.

De toute évidence, la France connaît une crise du logement qui appelle des solutions concrètes et des réponses adaptées. Les efforts à fournir concernent l'ensemble de la chaîne du logement : l'offre de logements locatifs, sociaux et d'urgence mais aussi l'accession à la propriété, et la maison individuelle.

Par ailleurs, la crise des banlieues de novembre 2005 a posé la question de la réhabilitation ou de la démolition des grands ensembles. Il s'agit de repenser les quartiers en difficulté, en prenant en compte tant la qualité architecturale et urbaine que les aspects sociaux et environnementaux.

Sur ces différents thèmes au coeur des programmes politiques, le conseil national a souhaité, pour adapter les propositions qui peuvent être apportées par les architectes, connaître d'abord les attentes et les besoins des citoyens en la matière.

C'est la raison pour laquelle une étude grand public a été commandée à l'institut de sondage IFOP sur les « Perceptions, jugements et attentes du grand public sur les questions de logement », avec un questionnaire particulier pour les habitants des Zones Urbaines Sensibles.

Les résultats résumés de cette étude sont regroupés ici selon les différents thèmes arrêtés dans le cadre du Projet Architecture 2007 et en constituent la première étape. L'intégralité de l'étude et une présentation PowerPoint sont consultables sur www.architectes.org.

Perceptions, jugements et attentes du grand public et des habitants des Zones Urbaines Sensibles sur le logement



Ifop pour le Conseil national de l'Ordre des architectes



Synthèse
mars 2006

I - LA MÉTHODOLOGIE	8
II - LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE	
Thème 1 - Le logement : habitat collectif, social et individuel	8
Thème 2 - Repenser les banlieues, l'aménagement urbain en quartiers sensibles	21
Thème 3 - Développer la culture architecturale	24
III- CONCLUSION ET ANALYSE	26

I- MÉTHODOLOGIE

Ce document présente les résultats d'une étude réalisée par l'Ifop. Elle respecte fidèlement les principes scientifiques et déontologiques de l'enquête par sondage. Les enseignements qu'elle indique reflètent un état de l'opinion à l'instant de sa réalisation et non pas une prédiction.

Aucune publication totale ou partielle ne peut être faite sans l'accord exprès de l'Ifop.

Etude réalisée par l'Ifop pour	Le Conseil national de l'Ordre des architectes
Echantillons	<ul style="list-style-type: none"> Echantillon de 804 personnes représentatif de la population française âgée de 15 ans et plus. Echantillon de 405 personnes représentatif de la population âgée de 15 ans et plus résidant dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS). <p>La représentativité de l'échantillon « France entière » a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, profession du chef de famille) après stratification par région et catégorie d'agglomération.</p> <p>La représentativité de l'échantillon « Zones Urbaines Sensibles » a été assurée par la méthode des quotas (âge, profession du chef de famille) après stratification par région.</p>
Mode de recueil	Les interviews ont eu lieu par téléphone au domicile des personnes interrogées.
Dates de terrain	Du 22 au 27 février 2006

II- LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Thème 1 - Le logement : habitat collectif, social et individuel

1- Les priorités personnelles et le sentiment d'appartenance

Loin derrière la santé qui apparaît comme la préoccupation majeure de la population, le logement arrive seulement au quatrième rang des préoccupations des Français.

Préoccupations	Grand public	Habitants des ZUS
La santé	56 %	55 %
Les revenus	20 %	18 %
L'emploi	14 %	14 %
Le logement	5 %	7 %
Les loisirs	4 %	5 %

L'agenda médiatique dans le contexte récent de crises sanitaires successives explique que le thème de la santé apparaisse en première ligne.

Dans le détail, on observe quelques nuances selon les segments de la population. Ainsi, là où les personnes âgées de 35 ans et plus, habitants ou non des ZUS, placent nettement leur santé en tête de leurs préoccupations (64 % parmi le grand public, 61 % parmi les habitants des ZUS), les plus jeunes (21 % et 20 %) expriment une préoccupation plus élevée que la moyenne à l'égard de l'emploi.

Par ailleurs, le fait de se définir Français constitue la première référence identitaire, sur l'ensemble du territoire comme au sein des ZUS. La commune pour l'ensemble de la population et le quartier pour les habitants des ZUS s'avèrent également des cercles d'appartenance importants.

Avec 38 % des citations aussi bien sur l'ensemble du territoire que dans les Zones Urbaines Sensibles, le sentiment d'être avant tout français semble bien ancré.

En dehors de ce cercle d'appartenance, la référence identitaire varie nettement entre les Français dans leur ensemble et les habitants des ZUS. Ainsi, alors que 26 % des interviewés « France entière » se définissent avant tout « habitant de leur commune » (26 % contre 9 % pour « habitant de votre quartier » et 8 % « habitant de votre région »), les habitants des Zones Urbaines Sensibles se distinguent puisqu'ils sont 21 % à revendiquer une appartenance à leur quartier (contre 19 % à leur commune, et seulement 6 % à leur région).

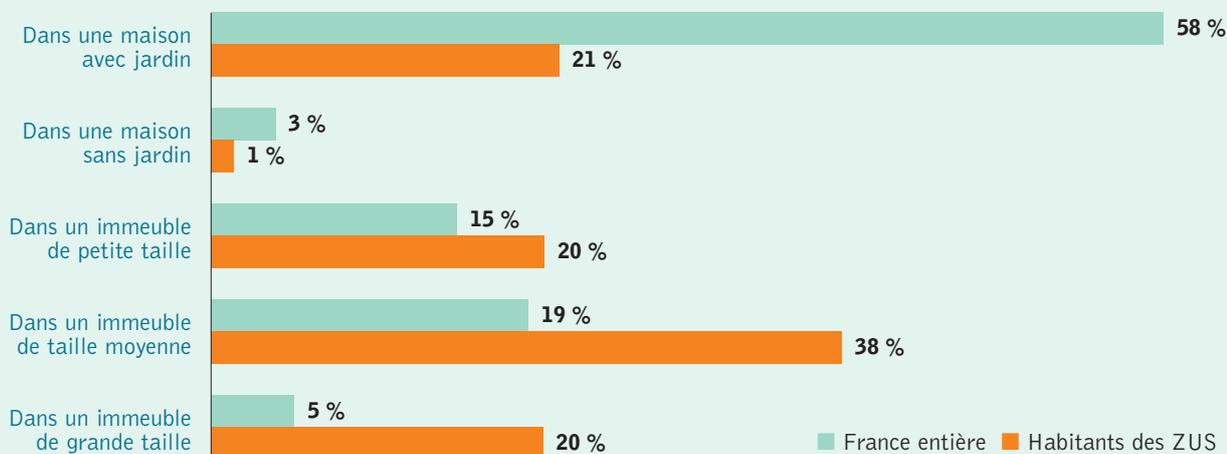
Le quartier constitue ainsi le premier cercle d'appartenance pour une part importante de la population des ZUS, conséquence de la prégnance dans ces zones urbaines des phénomènes de sociabilité locale et d'identification à la communauté.

Alors que sur la cible « France entière », le sentiment d'appartenance à la commune est partagé quelles que soient les catégories sociodémographiques, la situation s'avère quelque peu différente du côté des habitants des Zones Urbaines Sensibles. En effet, ont davantage le sentiment d'appartenir à leur quartier les 15-24 ans (30 %), les employés et les ouvriers (respectivement 26 % et 24 %), ou encore les personnes résidant soit dans une maison (29 %) soit dans un immeuble de grande taille (27 %).

A l'inverse, les propriétaires ou accédants à la propriété (24 %), les professions libérales, cadres supérieurs et professions intermédiaires (23 %) ou encore, les plus hauts revenus (31 % de ceux ayant un revenu mensuel de plus de 3 000 euros) éprouvent davantage le sentiment d'appartenir à leur commune et se rapprochent en cela de la moyenne des Français.

2- Satisfaction et attentes en matière de logement et d'habitat

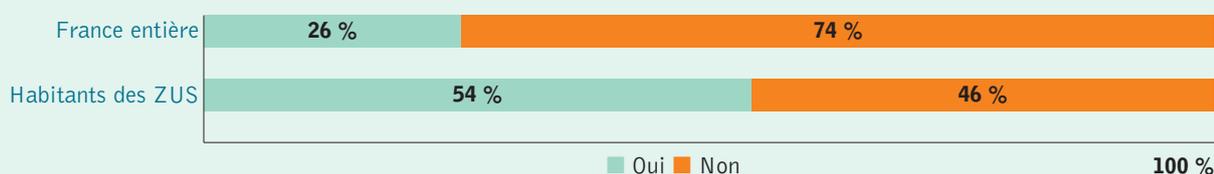
Les situations et les perceptions sont fortement différenciées dans les Zones Urbaines Sensibles par rapport à l'ensemble du territoire. Sur l'ensemble du territoire domine un habitat en maison individuelle avec jardin, dont les habitants se déclarent majoritairement propriétaires, tandis que « l'habitant type » des Zones Urbaines Sensibles est le plus souvent locataire d'un logement social, vit dans un immeuble et souhaite accéder à la propriété.



Dans le détail, on note que ce sont les 35 ans et plus qui vivent le plus souvent dans une maison avec jardin (63 % pour le grand public et 29 % pour les habitants des ZUS). On observe également que les locataires de logements sociaux habitent davantage que la moyenne un immeuble de taille moyenne ou de grande taille alors que les propriétaires de logements privés habitent plus souvent un immeuble de petite taille ou une maison.

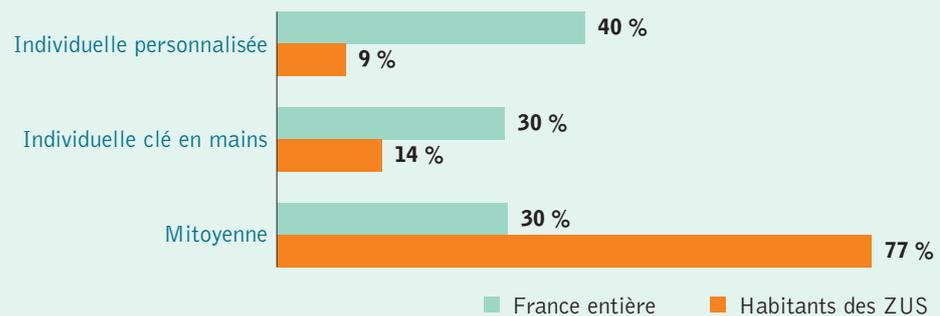
2.1- Lotissement

On retrouve ce clivage entre les deux populations interrogées s'agissant de l'habitation d'un lotissement.



2.2- Type d'habitat actuel

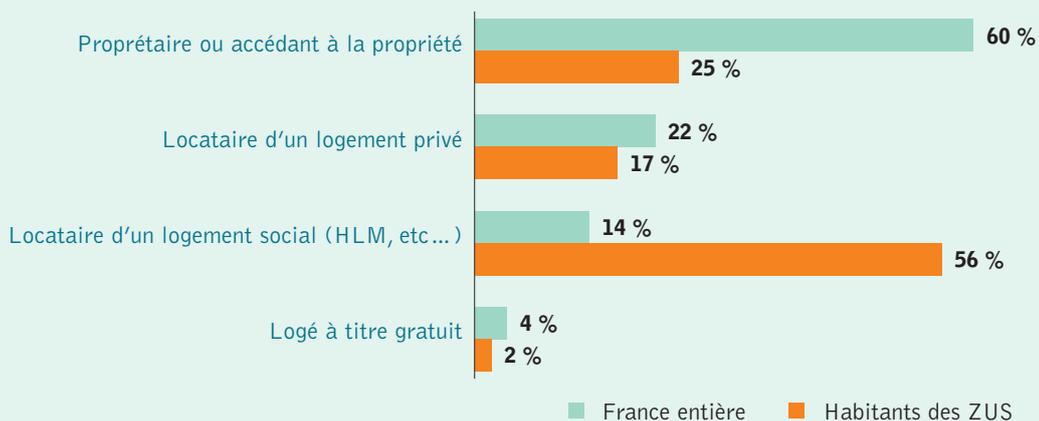
En outre, si l'on s'intéresse au type d'habitat actuel, un écart se manifeste encore entre les deux cibles concernées.



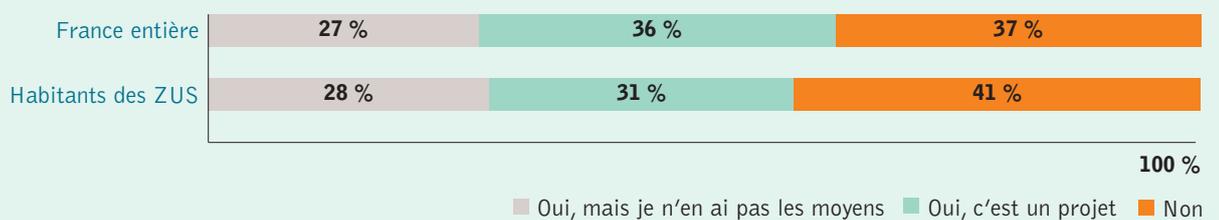
Parmi ces derniers, 33 % déclarent ne pas avoir les moyens d'opter pour une maison individuelle (contre 22 % pour le grand public). Enfin, ils sont 22 % sur l'ensemble du territoire et 13 % dans les Zones Urbaines Sensibles à déclarer que vivre dans une maison individuelle est un réel projet.

2.3- La possession ou la location de son logement

Le fait de posséder ou louer un appartement constitue, comme on peut l'imaginer, un critère majeur de différenciation entre nos deux cibles.



2.4- L'accession à la propriété



Une nette majorité des personnes qui ne sont pas propriétaires de leur logement exprime le souhait de le devenir. Relevons toutefois une nuance significative : 36 % des interviewés sur l'ensemble du territoire et 31 % dans les Zones Urbaines Sensibles évoquent l'idée d'accéder à la propriété comme un projet réel mais ils sont toutefois respectivement 27 % et 28 % à déclarer vouloir devenir propriétaire sans avoir les moyens pour y parvenir.

L'accession à la propriété ne constitue donc une perspective réaliste que pour environ un non propriétaire sur trois. Notons toutefois que certaines catégories parmi ces non propriétaires se distinguent : sur l'ensemble du territoire, les personnes envisageant de devenir propriétaire sans en être empêchées financièrement sont ainsi 63 % parmi les 25 à 34 ans, et 51 % parmi les professions libérales, cadres supérieurs et professions intermédiaires.

2.5- Les critères pour choisir ou faire construire son logement

Lorsqu'il s'agit de définir les critères pour choisir ou faire construire son logement, certains éléments peuvent être identifiés comme des fondamentaux qui garantissent un minimum acceptable. Les exigences des Français en matière de logement apparaissent dès lors plus caractérisées par un fort réalisme, notamment économique, que par la recherche du confort ou de la distinction. Ainsi, l'attention se porte dans un premier temps sur le logement lui-même, sa localisation et son coût émergeant également comme des dimensions d'importance.

Pour les dix critères restants, la hiérarchie des priorités perçues est plus irrégulière selon les populations interrogées, comme l'illustre le tableau ci-dessous.

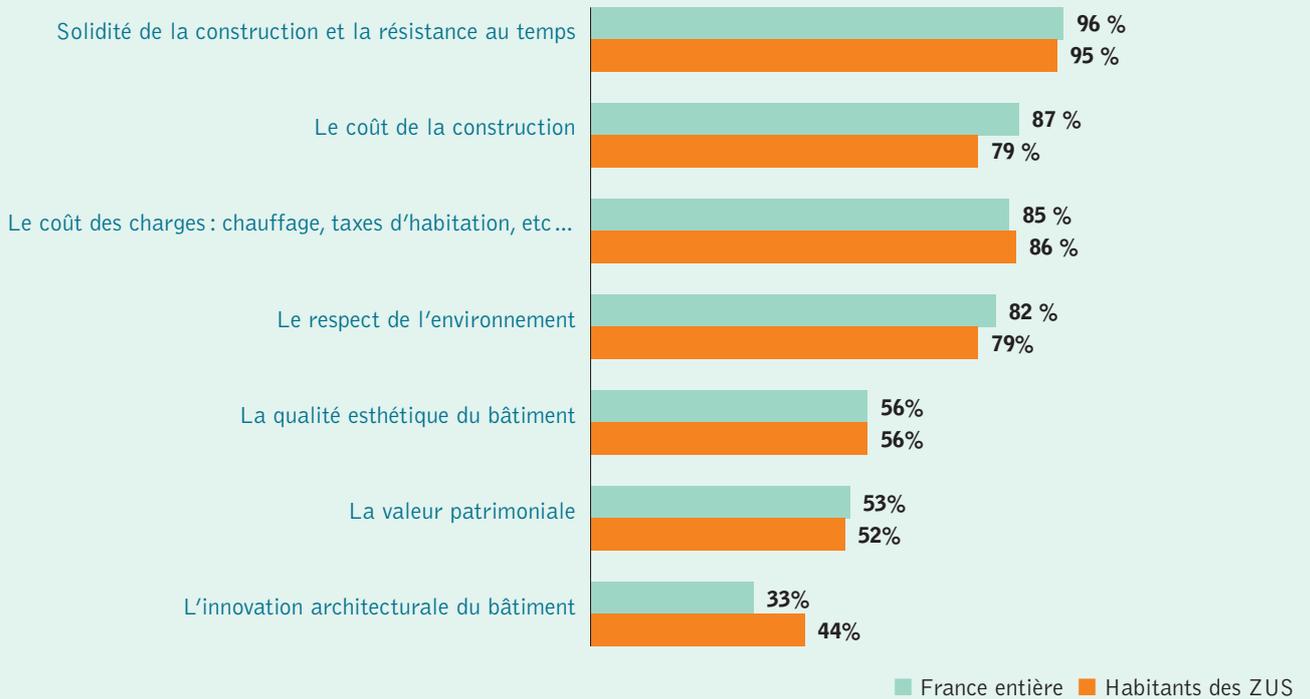
Le jugement détaillé des critères pour le choix de son logement	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
L'état du logement : salubrité, propreté, etc	93	1	1	91
La préservation de l'intimité	86	2	2	84
Le montant du loyer ou le prix	85	3	3	80
Le bruit, les nuisances sonores	82	4	4	77
L'environnement et le cadre de vie	81	5	5	76
Le quartier	65	6	8	65
L'agencement intérieur, la manière dont les pièces sont disposées	65	7	12	62
Le niveau d'imposition locale : taxe d'habitation, taxe foncière	62	8	11	64
La superficie	59	9	6	67
La proximité d'établissements scolaires	59	10	10	64
La proximité des commerces et services	57	11	9	64
La proximité des transports	56	12	7	66
Les voisins	52	13	14	49
La décoration intérieure	52	14	13	53
La proximité de votre lieu de travail	50	15	15	48
L'existence d'une terrasse ou d'un jardin privé	50	16	17	41
L'esthétique de la maison ou de l'immeuble	47	17	16	47

On observe ainsi que certains éléments sont mis en avant dans les ZUS alors qu'ils sont relégués un peu plus loin dans le classement « France entière ». Il s'agit de critères dont les habitants des ZUS « profitent » et dont la jouissance dès lors ne pourrait être que difficilement perdue pour les personnes concernées. On peut citer la superficie (en sixième position dans le classement « ZUS », dont 67 % des personnes interrogées considèrent qu'elle est un élément tout à fait essentiel ou très important pour avoir un logement qui convienne). C'est le cas aussi de la proximité des transports (7ème rang, 66 %) ou encore la proximité des commerces et services (9ème rang, 64 %).

Les derniers critères, quoique considérés comme importants par une part non négligeable de la population (sur l'ensemble du territoire comme dans les ZUS), apparaissent néanmoins un peu moins prioritaires. Il s'agit principalement d'éléments dont on peut considérer qu'ils sont davantage perçus comme un « luxe » que comme une absolue nécessité : la proximité avec le lieu de travail, l'existence d'une terrasse ou d'un jardin, l'esthétique du logement.

2.6- Les critères pour la construction d'un logement

A nouveau on relève le même réalisme et le sens pratique avec lequel les Français l'envisagent, les dimensions relevant davantage de l'esthétique ou de la sophistication étant reléguées au second plan. Quelques variations entre le grand public et les habitants des ZUS apparaissent cependant.

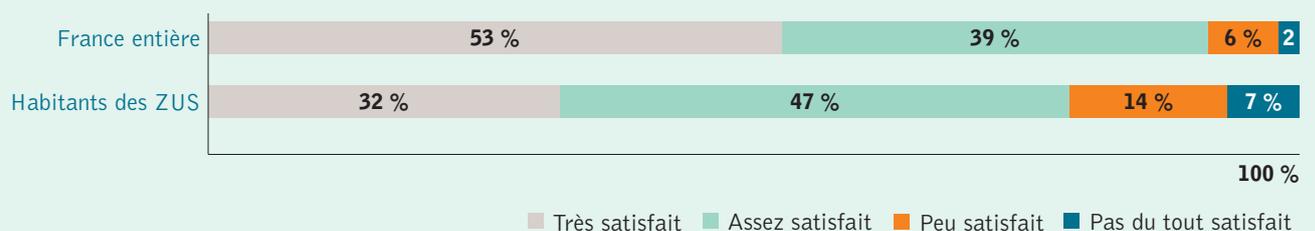


Si les critères pris en compte lors de la construction d'un logement traduisent la prégnance de règles pratiques issues de la prudence et de la sagesse populaires (solidité et économie), on observe toutefois que le respect de l'environnement (82 % et 79 %) constitue lui aussi un élément essentiel à prendre en considération. En se situant à un niveau quasi équivalent à la maîtrise du coût de la construction, le poids accordé à ce critère révèle la véritable montée en puissance dans l'Opinion de la dimension environnementale et écologique associée à la construction.

On trouve ensuite à un niveau de citations majoritaire, la qualité esthétique du bâtiment (56 % pour les deux cibles) et la valeur patrimoniale (53 % et 52 %). Enfin, plus en retrait par rapport aux autres, l'innovation architecturale du bâtiment sensibilise seulement 33 % du grand public, alors que les habitants des Zones Urbaines Sensibles y sont davantage attentifs (44 %). On observe donc que ces dimensions, même si elles ne sont pas ignorées des Français, relèvent davantage du domaine de la sophistication que de l'essentiel.

2.7- La satisfaction à l'égard de son logement

Dans l'ensemble, la satisfaction exprimée à l'égard de son logement est forte. Alors que la population globale souligne les aspects qui tiennent au confort, les habitants des Zones Urbaines Sensibles mettent davantage en exergue les avantages géographiques de leur domicile. Ces derniers formulent toutefois un degré de satisfaction inférieur à celui exprimé par le grand public. Dans ce cadre, les habitants des ZUS sont plus nombreux à exprimer un désir de changement.



Dans le détail, notons que pour le grand public, ce sont les 65 ans et plus, les personnes résidant dans une maison, celles ayant un revenu mensuel compris entre 3000 et 4500 euros ou encore les propriétaires ou les accédants à la propriété qui manifestent le plus fort contentement quant à leur logement avec une satisfaction quasi unanime (98 % et même 99 % pour les propriétaires).

Avec des scores très légèrement en deçà, les segments de population les plus satisfaits de leur logement au sein des Zones Urbaines Sensibles sont sensiblement les mêmes : 93 % pour les habitants d'une maison, 94 % pour les propriétaires et accédants à la propriété, 95 % pour ceux ayant un revenu supérieur à 3 000 euros et enfin 100 % pour les 65 ans et plus.

L'observation détaillée des critères de satisfaction à l'égard du logement laisse apparaître de nettes différences de perception entre le grand public et les habitants des Zones Urbaines Sensibles. D'une manière générale, à l'exception de quelques critères qui tiennent à la situation spécifique du logement dans les ZUS, les taux de satisfaction observés sur cette partie du territoire sont inférieurs à ceux enregistrés sur l'ensemble de la France.

La satisfaction détaillée à l'égard de son logement	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
L'état du logement : salubrité, propreté, etc	93	1	4	84
L'agencement intérieur, la manière dont les pièces sont disposées	92	2	6	83
La décoration intérieure	92	3	5	84
L'environnement et le cadre de vie	91	4	12	75
Le quartier	91	5	11	75
La préservation de l'intimité	90	6	7	81
La proximité d'établissements scolaires	90	7	1	93
La superficie	89	8	10	77
Les voisins	88	9	8	80
La proximité des commerces et services	88	10	3	89
L'esthétique de la maison ou de l'immeuble	84	11	14	70
La proximité des transports	83	12	2	92
La proximité de votre lieu de travail	83	13	9	78
Le montant du loyer ou le prix	83	14	13	72
L'existence d'une terrasse ou d'un jardin privé	78	15	16	49
Le bruit, les nuisances sonores	78	16	15	62
Le niveau d'imposition locale : taxe d'habitation, taxe foncière	54	17	17	46

On observe des écarts importants entre la satisfaction exprimée par l'ensemble des Français et celle des habitants des ZUS, moins positives, sur quelques éléments : il s'agit d'abord de l'environnement et du cadre de vie (16 points d'écart entre le grand public et les habitants des ZUS), du quartier (16 points également) et de l'esthétique de la maison ou de l'immeuble (14 points).

Les tableaux suivants mettent en rapport l'importance accordée par les personnes interrogées aux différents critères à prendre en compte lors du choix de son logement et la satisfaction qu'elles expriment sur les mêmes critères s'agissant de leur propre logement.

France entière	L'importance accordée (%)	La satisfaction détaillée à l'égard de son logement (%)
L'état du logement : salubrité, propreté, etc.	93	93
La préservation de l'intimité	86	90
Le montant du loyer ou le prix	85	83
Le bruit, les nuisances sonores	82	78
L'environnement et le cadre de vie	81	91
Le quartier	65	91
L'agencement intérieur, la manière dont les pièces sont disposées	65	92
Le niveau d'imposition locale : taxe d'habitation, taxe foncière	62	54
La superficie	59	89
La proximité d'établissements scolaires	59	90
La proximité des commerces et services	57	88
La proximité des transports	56	83
Les voisins	52	88
La décoration intérieure	52	92
La proximité de votre lieu de travail	50	83
L'existence d'une terrasse ou d'un jardin privé	50	78
L'esthétique de la maison ou de l'immeuble	47	84

Zones Urbaines Sensibles	L'importance accordée (%)	La satisfaction détaillée à l'égard de son logement (%)
L'état du logement : salubrité, propreté, etc.	91	84
La préservation de l'intimité	84	81
Le montant du loyer ou le prix	80	72
Le bruit, les nuisances sonores	77	62
L'environnement et le cadre de vie	76	75
La superficie	67	77
La proximité des transports	66	92
Le quartier	65	75
La proximité des commerces et services	64	89
La proximité d'établissements scolaires	64	93
Le niveau d'imposition locale : taxe d'habitation, taxe foncière	64	46
L'agencement intérieur, la manière dont les pièces sont disposées	62	83
La décoration intérieure	53	84
Les voisins	49	80
La proximité de votre lieu de travail	48	78
L'esthétique de la maison ou de l'immeuble	47	70
L'existence d'une terrasse ou d'un jardin privé	41	49

On observe que les éléments les moins essentiels aux yeux des interviewés des deux populations font en général l'objet d'un taux de satisfaction élevé. A l'inverse, pour certains critères auxquels on attache une importance non négligeable, les taux de satisfaction correspondants sont quelque peu en retrait. C'est le cas, sur l'ensemble du territoire comme dans les ZUS, du niveau d'imposition locale, et, dans les ZUS uniquement, de l'état du logement, du montant du loyer ou du prix et enfin du bruit et des nuisances sonores.

Compte tenu de la satisfaction exprimée par le grand public, il n'est pas surprenant d'observer que majoritairement (53 % dont 70 % de ceux vivant dans une zone rurale et 69 % des personnes âgées de plus de 65 ans), ces interviewés ne souhaitent pas changer de logement. A l'inverse, une forte majorité d'habitants (69 % voire 82 % des moins de 35 ans) des Zones Urbaines Sensibles fait part de son souhait de changer de logement. On peut voir dans cette attente antagoniste entre habitants « France entière » et habitants des ZUS le signe emblématique de l'insatisfaction de ces derniers quant à leur logement.

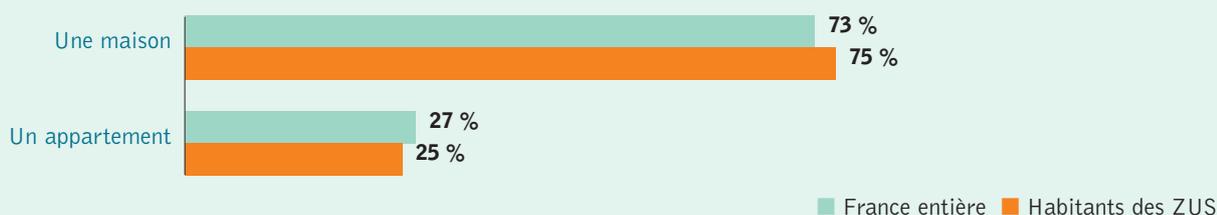
Plus précisément, 32 % aimeraient changer de ville ou d'agglomération (contre 20 % pour le grand public), 21 % souhaiteraient rester dans la même ville mais déménager dans un autre quartier (contre 11 %) et enfin, 16 % expriment le désir de changer de logement tout en restant dans leur quartier (16 % également pour le grand public).

Ainsi, malgré l'attachement éprouvé par les habitants des ZUS pour leur quartier, dont on a vu qu'il constituait un cercle d'appartenance voire un référent identitaire important, il apparaît que la volonté d'en changer, et même de changer de commune, est beaucoup forte dans ces zones que sur le reste du territoire.

2.8- Le changement de logement

Les personnes souhaitant changer de logement préféreraient habiter une maison avec un petit jardin à 10 km d'une grande ville ou un appartement à l'étage, accessible par un ascenseur, avec une terrasse ou un balcon, dans un immeuble de petite taille en centre ville.

Les trois quarts des personnes interrogées ayant exprimé leur volonté de changer de logement, qu'elles soient ou non habitantes des Zones Urbaines Sensibles (75 % et 73 %), souhaiteraient changer pour vivre dans une maison.



Parmi ceux qui préféreraient une maison, une large majorité opterait pour une **maison avec un petit jardin à 10 km d'une grande ville** (61 % pour le grand public et 69 % pour les habitants des ZUS).

Les deux autres types de maison suggérés, à savoir une **maison avec un grand terrain à 50 km d'une ville** (23 % pour le grand public et 16 % dans les ZUS), et une **maison sans jardin en ville** (14 % grand public et 15 % dans les ZUS dont 26 % pour les retraités) semblent beaucoup moins attractifs. Tout se passe comme si les Français privilégiaient ainsi la conciliation entre d'une part le confort de la maison et l'agrément du jardin et d'autre part la proximité avec les services de la ville.

Parmi ceux qui feraient le choix d'un **appartement**, la majorité choisirait un immeuble de petite taille (57 % pour le grand public et 59 % pour les habitants des ZUS) et un tiers s'installerait dans un immeuble de taille moyenne (38 % pour le grand public et 36 % pour les habitants des ZUS).

Que ce soit sur l'ensemble du territoire ou dans les Zones Urbaines Sensibles, rares sont ceux qui se disent intéressés par un appartement situé dans un immeuble de grande taille (5 % dans les cibles). Il semble ainsi que ce mode d'habitation fortement valorisé dans les années 60 et 70 ne trouve plus qu'un faible écho au sein de la population aujourd'hui (sur l'ensemble du territoire comme dans les ZUS).

Enfin, avec des scores de 84 % pour le grand public et de 78 % pour les habitants des ZUS, c'est l'idée d'un appartement à l'étage, accessible avec un ascenseur, avec une terrasse ou balcon, en centre ville qui emporte largement l'adhésion des interviewés.

Ils ne sont que 15 % parmi le grand public et 22 % des habitants des ZUS à préférer un appartement en rez-de-chaussée avec un jardin, en périphérie de ville.

C'est avant tout parce que le logement ne répond pas aux attentes citées précédemment par les occupants que le désir de vouloir en changer est clairement exprimé. Les personnes interrogées mentionnent le plus souvent la petitesse, la vétusté du logement ou encore son éloignement des commerces ou transports comme motivation à leur souhait de changement.

A l'inverse, c'est notamment parce que le domicile est bien situé (transports, commerces), qu'il offre des conditions de bien-être à ses occupants et qu'il est implanté dans une région ou un quartier que l'on apprécie que les interviewés souhaitent y rester.

2.9- Les raisons déclarées pour changer de logement

Bien que les raisons spontanément avancées pour changer de logement présentent des similitudes entre la France entière et les Zones Urbaines Sensibles, il n'en reste pas moins que certaines particularités apparaissent et traduisent des attentes très fortement corrélées à la perception variable que l'on a de son logement actuel. Les motifs de changement exprimés par les interviewés apparaissent donc logiquement liés aux insatisfactions déjà observées et mettent encore plus en lumière les carences ou désagréments ressentis par les personnes interrogées.

Raisons spontanément déclarées pour changer de logement	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
Les raisons tenant à la structure du logement	56	1	1	61
Les raisons liées au bien être	25	2	5	18
Les raisons géographiques	23	3	4	19
Les raisons pratiques	22	4	3	21
Devenir propriétaire	18	5	7	10
Pour la nouveauté	7	6	8	8
Payer un loyer moins élevé / raisons économique	7	7	6	12
Raisons tenant au quartier	-	-	2	36
Raisons tenant à l'immeuble	-	-	9	8
Autre	2	8	10	3

Comme observé précédemment, le grand public exprime majoritairement sa volonté de conserver son logement (53 %) ce souhait étant partagé par moins d'un tiers (31 %) des habitants des Zones Urbaines Sensibles.

Ainsi, alors que le grand public souhaite conserver son logement avant tout parce qu'il en est dans l'ensemble satisfait (63 % contre 45 % pour les habitants des ZUS), les résidents des Zones Urbaines Sensibles formulent le désir de ne pas changer de logement en invoquant un attachement réel pour leur quartier ou pour leur ville (50 % contre 30 % pour le grand public). Cet attachement traduit l'ambivalence de la notion de quartier au sein des ZUS. En effet, cercle d'appartenance fortement revendiqué, le quartier apparaît à la fois comme une des motivations principales de ceux qui souhaitent changer de logement, et comme un élément auquel tiennent particulièrement ceux, minoritaires, qui ne souhaitent pas déménager.

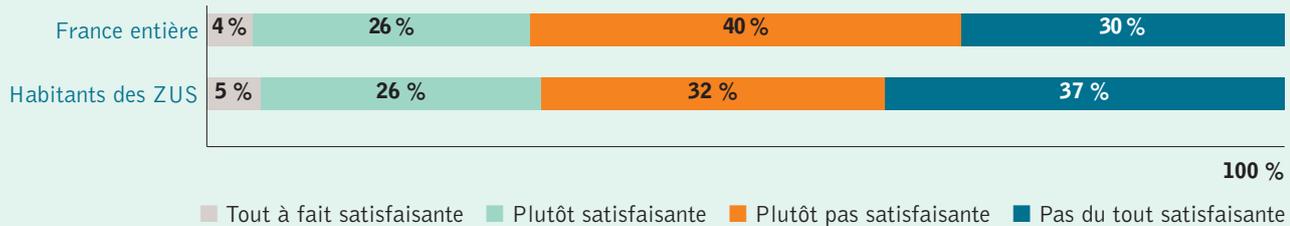
Notons que cet attachement au quartier ou à la ville se nourrit principalement du temps qu'on y a passé (15 % des interviewés du grand public et 17 % de ceux des ZUS estiment ainsi qu'il leur serait difficile de quitter un quartier ou une ville où ils ont toujours vécu) et de la perception positive qu'on en a (11 % des personnes interrogées au sein du grand public et 22 % des habitants des ZUS évoquent ainsi le caractère agréable de leur quartier ou ville).

Raisons spontanément déclarées pour conserver son logement	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
Satisfaction à l'égard du logement	63	1	3	45
La bonne situation géographique du logement	62	2	2	48
L'attachement au quartier, à la ville, à la région	30	3	1	50
Satisfaction à l'égard du quartier	26	4	6	15
Satisfaction à l'égard du voisinage	23	5	4	16
Raisons économiques	13	6	5	16
Changement récent	6	7	8	7
Les inconvénients du changement	5	8	7	11
Propriétaire	4	9	9	4
Autre	1	10	10	3

3- Le logement et l'habitat en France : diagnostic et responsabilités

Un jugement négatif porté sur la situation du logement dans le pays, quel que soit le lieu d'habitation, et de fortes attentes exprimées à l'adresse des pouvoirs publics.

Alors que les divergences sont fortes sur la perception de sa situation personnelle concernant le logement (tant au niveau de la satisfaction éprouvée que de l'importance attribuée à divers critères), l'ensemble des Français et les habitants des ZUS font part de jugements analogues sur la situation globale du logement et de l'habitat en France, perçue comme particulièrement critique. Les principales raisons de cette situation insatisfaisante résident dans des loyers élevés, perception exacerbée par l'envolée des prix de l'immobilier. Parmi les acteurs, c'est avant tout l'Etat qui est sollicité pour remédier à cette situation.

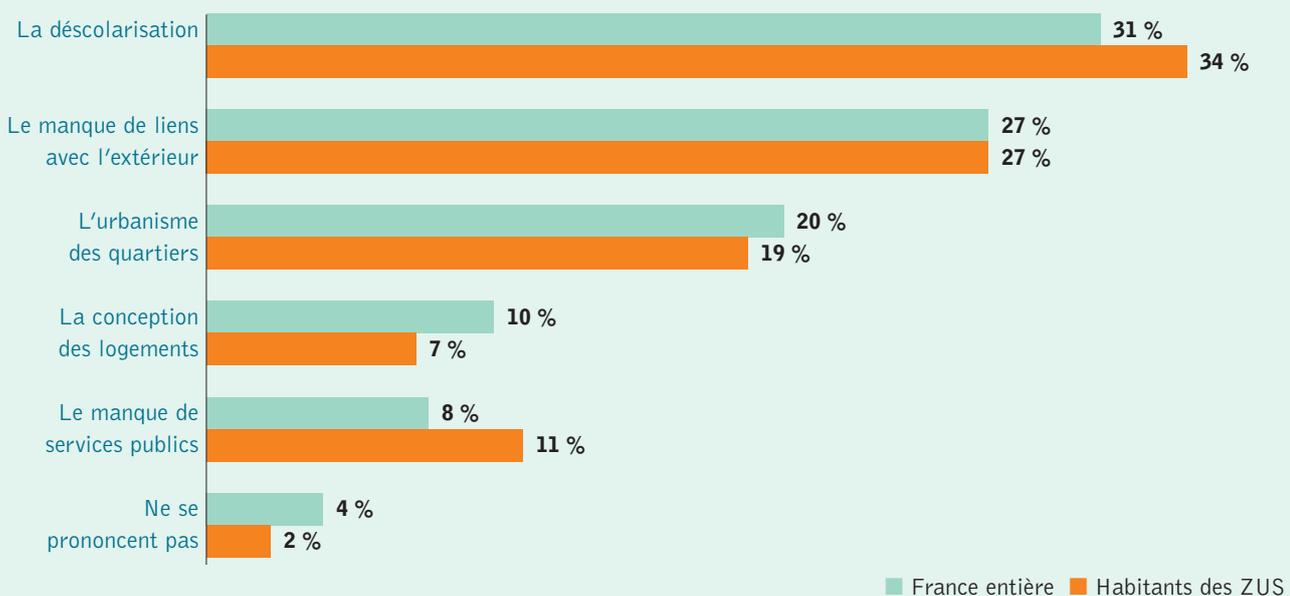


Le grand public et les habitants des Zones Urbaines Sensibles partagent la même vision sur la situation du logement en France : près de 7 personnes sur 10 la jugent insatisfaisante

Invités à préciser leur diagnostic, 43 % des interviewés du grand public et 35 % des habitants des Zones Urbaines Sensibles, estiment que ce sont avant tout les périphéries des grandes villes qui sont les plus touchées par les difficultés liées au logement. Les habitants de l'agglomération parisienne (48 % au sein du grand public et 45 % parmi les habitants des ZUS) sont encore plus nombreux à identifier ces zones péri-urbaines comme les plus touchées par les difficultés liées au logement. Viennent ensuite les centres-villes cités en premier par 35 % du grand public et 33 % des habitants des ZUS.

Plus en retrait, et donc considérés comme étant moins affectés par les problèmes de logement, sont cités les zones rurales, les quartiers résidentiels et les zones touristiques, avec respectivement 10 %, 7 % et 4 % pour le grand public et 14 %, 12 % et 5 % pour les habitants des Zones Urbaines Sensibles.

Malgré ce jugement sévère porté par les Français sur le logement en France, cet élément n'apparaît pas pour autant parmi les premières raisons identifiées (aussi bien par l'ensemble des Français que les habitants des zones urbaines sensibles) comme étant à l'origine des violences qui se sont produites dans les banlieues à l'automne 2005.

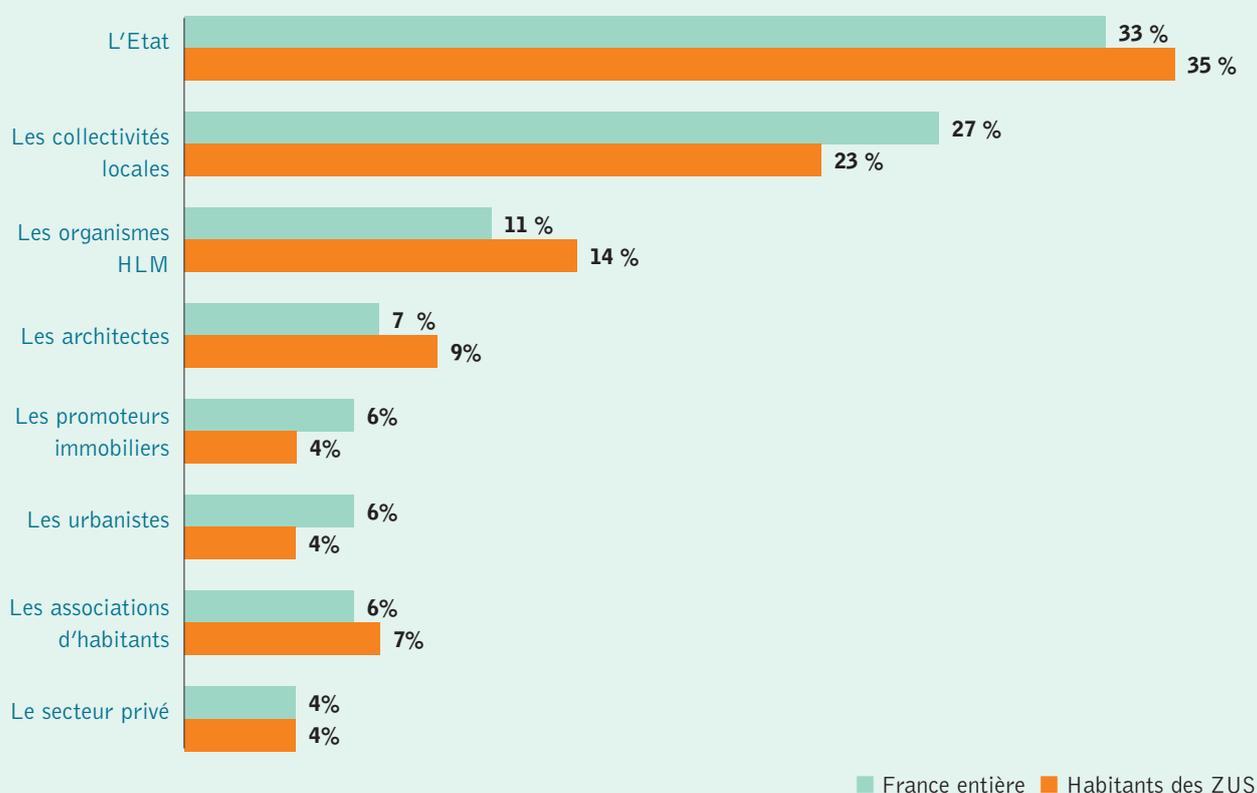


En outre, l'ensemble des interviewés établissent globalement la même évaluation détaillée de la situation du logement en France.

L'évaluation détaillée du logement en France	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
La qualité de l'architecture	74	1	1	70
La superficie des logements	59	2	2	61
L'état des logements : salubrité, propreté, etc	59	3	3	58
Le niveau d'imposition locale : taxe d'habitation, taxe foncière	26	4	4	31
Le montant des loyers	21	5	5	27
Le prix des logements à l'achat	17	6	6	22

Les acteurs pour œuvrer à l'amélioration du logement

Au premier rang des acteurs les mieux placés pour œuvrer à l'amélioration du logement, c'est l'État qui, en recueillant un tiers des citations, semble avoir le plus de crédit auprès des enquêtés pour y parvenir (33 % par le grand public, 35 % par les habitants ZUS). Sans surprise, l'État apparaît, à l'instar de ce que l'on peut observer dans la plupart des enquêtes portant sur de grands sujets d'intérêt public, comme l'institution qui s'impose dans la gestion des difficultés de la population et de l'orientation politique générale de résolution des problèmes.



Deuxième acteur cité avec près d'un quart des citations, (27 % et 23 %) les collectivités locales semblent également être dotées dans l'esprit de la population de moyens pour contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France. Cela confirme la place primordiale donnée aux pouvoirs publics par les Français pour résoudre les problèmes liés au logement dont on considère manifestement qu'ils constituent une problématique politique d'importance.

Toujours au sein de la sphère publique ou para-publique, on trouve, plus en retrait, les organismes HLM (11 % et 14 %).

Viennent ensuite les architectes (7 % et 9 %), les associations d'habitants (6 % et 7 %), les promoteurs immobiliers (6 % et 4 %), les urbanistes (6 % et 4 %), et enfin le secteur privé (4 % pour les deux cibles).

Dans le détail, on relève que globalement, les personnes âgées de moins de 35 ans sont plus enclines que la moyenne à citer l'État comme étant le principal acteur de l'amélioration de la situation du logement en France (40 % pour le grand public et 41 % pour les habitants des ZUS). Sur cette question, se fait également jour un clivage politique : les sympathisants de droite apparaissent en effet moins prompts que les personnes proches de la gauche à voir dans l'État l'acteur le mieux à même de résoudre ces difficultés : 22 % d'entre eux contre 39 % pour les sympathisants de gauche dans le grand public et 27 % contre 38 % dans les ZUS jugent l'État capable de remplir une telle mission.

3.1- Jugements et attentes concernant la politique du logement

L'absence de solution évidente pousse les Français à envisager plusieurs pistes de réforme et à exprimer des attentes protéiformes se traduisant par une demande expresse d'intervention de l'Etat.

La construction de nouveaux logements sociaux, les mesures en faveur de l'accès à la propriété ou de la lutte contre la hausse de l'immobilier sont considérées comme autant de composantes essentielles de l'amélioration de la situation du logement en France. Le fait qu'aucune des mesures proposées ne parvienne à emporter l'adhésion de plus d'un quart des Français traduit à la fois l'inexistence au sein de l'opinion de « mesures miracle » et la volonté de combiner plusieurs solutions.

Parmi les sept mesures suggérées pour améliorer la situation du logement en France, aucune ne domine irrémédiablement.

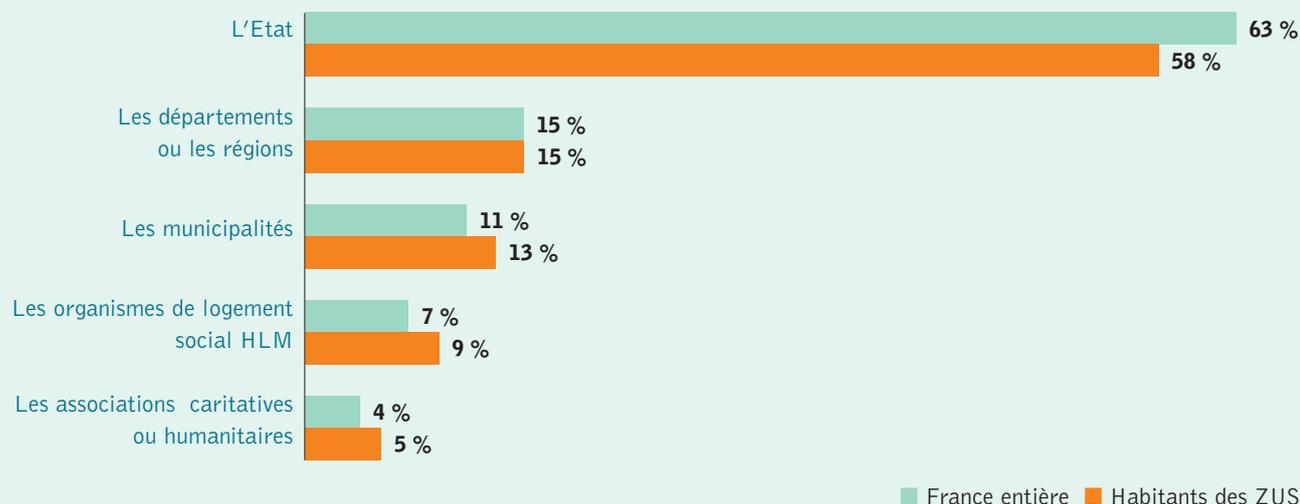
Les mesures à prendre pour améliorer la situation du logement en France	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
Augmenter la construction de logements sociaux et les rendre accessibles à une plus grande part de la population	24	1	3	20
Favoriser l'accès à la propriété des particuliers: prêts gratuits, aides financières	23	2	2	21
Lutter contre la hausse des prix de l'immobilier	22	3	1	21
Réquisitionner les logements inoccupés	14	4	4	18
Proposer des terrains à construire à des prix accessibles	11	5	5	12
Etendre les formules de location, vente ou leasing immobilier	5	6	6	5
Accentuer la politique des centres d'hébergement d'urgence	1	7	7	3

3.2- Le logement d'urgence

Bien qu'ils soient très peu nombreux à voir dans le développement de la politique des centres d'hébergements d'urgence une solution pour améliorer la situation du logement en France, les interviewés sont 84 % au sein du grand public et 85 % parmi les habitants des Zones Urbaines Sensibles à juger ces logements d'urgence tout à fait essentiels ou du moins importants.

Les femmes apparaissent plus enclines à soutenir ce genre de mesures (90 % dans les ZUS), ainsi que les sympathisants de gauche (88 % des sympathisants du Parti Socialiste pour le grand public et 92 % pour les sympathisants de l'extrême gauche et du Parti Communiste dans les Zones Urbaines Sensibles).

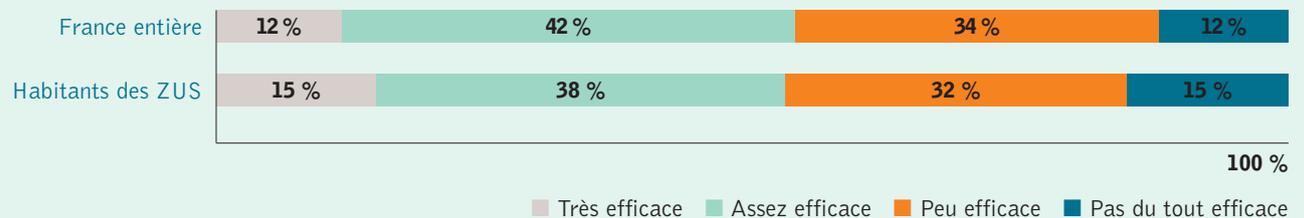
Pour prendre en charge ces logements d'urgence, l'Etat apparaît à nouveau pour les interviewés comme étant l'acteur le plus légitime



3.3- La maison à 100 000 euros

Le dispositif « la maison à 100 000 euros » reçoit un accueil plutôt favorable au sein de la population, en dépit d'un doute quant à son efficacité.

Une courte majorité des personnes interrogées (54 % du grand public et 53 % des habitants des Zones Urbaines Sensibles) considère que « la maison à 100 000 euros » constitue un moyen efficace pour améliorer la situation du logement en France. Ce dispositif trouve un écho plus favorable auprès des retraités (61 % pour le grand public et 65 % pour les Zones Urbaines Sensibles) et des sympathisants de droite (60 % dont 66 % pour les sympathisants UMP grand public et 62 % dans les ZUS).

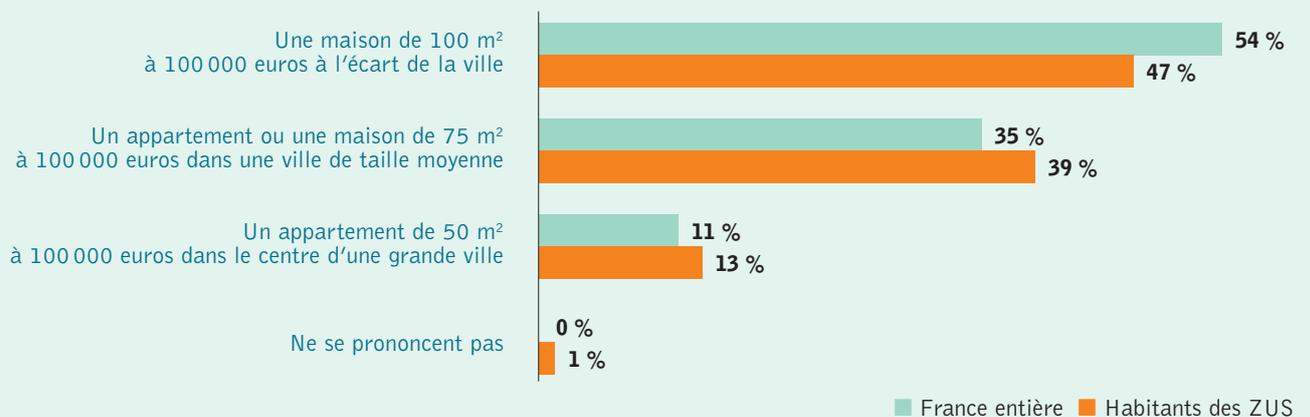


Il apparaît qu'une proportion non négligeable des interviewés se déclare prête à acquérir une maison 100 000 euros si la possibilité leur en était donnée (51 % sur les deux cibles).

Qu'ils soient habitants ou non de Zones Urbaines Sensibles, les segments de population les plus intéressés par ce dispositif se trouvent parmi les personnes âgées de 50 à 64 ans (56 % et 53 %), parmi les interviewés exprimant le désir d'accéder à la propriété (59 % et 61 %) ou encore parmi ceux ayant un revenu mensuel compris entre 1000 et 1500 euros (57 % et 65 %).

Pour 100 000 euros, c'est une maison de 100 m² à l'écart de la ville que souhaiterait occuper une majorité des interviewés (54 % du grand public, et 47 % des habitants des Zones Urbaines Sensibles). Sur l'ensemble du territoire, ce sont avant tout les habitants des communes rurales (71 %), les ouvriers (67 %), les sympathisants des Verts (61 %) ou encore les personnes âgées de 25 à 34 ans (61 %) qui s'orienteraient vers ce type d'habitat.

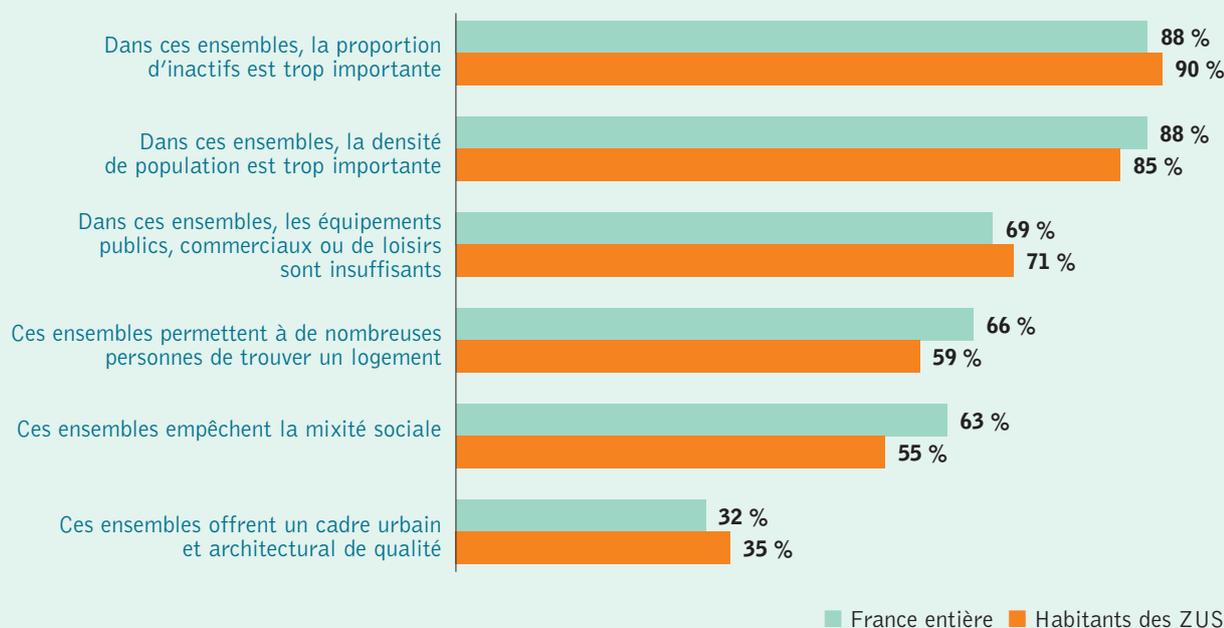
La préférence pour un autre tiers des interviewés irait vers un appartement ou une maison de 75 m² dans une ville de taille moyenne.



THÈME 2 - REPENSER LES BANLIEUES, L'AMÉNAGEMENT URBAIN EN QUARTIERS SENSIBLES

Les grands ensembles sont d'abord identifiés comme des zones d'habitation caractérisées par une forte densité de population dont une trop grande partie est au chômage, puis par un déficit des équipements publics, commerciaux ou de loisirs. Malgré cette vision peu attractive, les interviewés semblent ne pas souhaiter leur destruction, mais privilégient pour ces ensembles le développement de nouveaux lieux de vie et de loisirs et leur réhabilitation.

Concernant l'appréciation détaillée des grands ensembles, il apparaît que la population globale comme les habitants des Zones Urbaines Sensibles partagent la même vision.



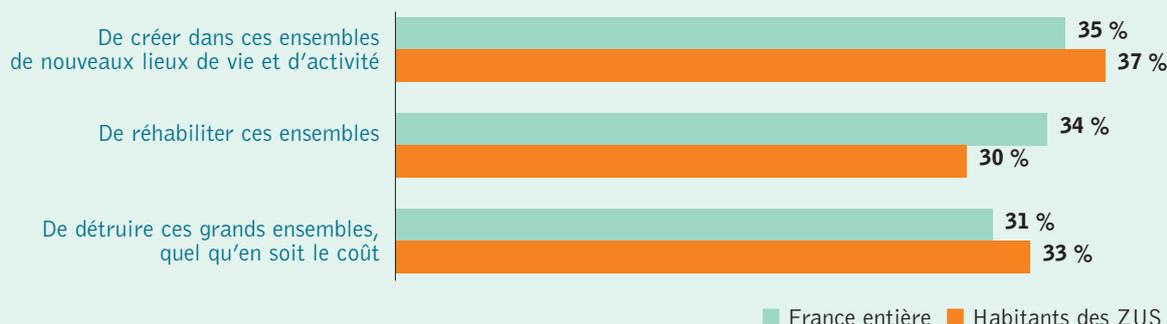
Une minorité d'interviewés (un tiers seulement) adhère à l'idée que ces ensembles offrent un cadre urbain et architectural de qualité.

Dans le détail, les professions libérales ou cadres supérieurs, qu'ils résident ou non dans les Zones Urbaines Sensibles (16 % dans le grand public et 15 % dans les ZUS, soit respectivement 16 et 20 points de moins que la moyenne), et les habitants de l'agglomération parisienne des ZUS (25 %) rejettent le plus fortement cette idée.

L'opinion s'avère ainsi très loin du consensus sur la question du devenir des grands ensembles. En effet, les trois hypothèses proposées pour répondre à la question de leur devenir, en recueillant chacune près du tiers des citations, illustrent l'évidence selon laquelle il ne semble pas y avoir de solution idéale.

Ainsi, qu'il s'agisse de créer dans ces ensembles de nouveaux lieux de vie et d'activité (35 % pour le grand public et 37 % pour les habitants des ZUS), de réhabiliter ces ensembles (34 % et 30 %) ou encore de les détruire quel qu'en soit le coût (31 % et 33 %) toutes les solutions avancées sont à prendre en considération, sans qu'une d'entre elles ne se détache spécifiquement.

Dans le grand public, ces proportions sont à peu près identiques quel que soit le segment de population considéré. A l'inverse, dans les Zones Urbaines Sensibles, quelques différences notables se profilent. Ainsi, là où les 15-24 ans (51 %) et les employés (43 %) optent pour le développement de nouveaux lieux de vie et d'activité, les 35-49 ans et les professions libérales, cadres supérieurs, professions intermédiaires (respectivement 43 % et 40 %) se prononcent davantage pour la destruction de ces ensembles quel qu'en soit le coût.



Enfin, invités à identifier les raisons des difficultés rencontrées dans les banlieues, les interviewés mentionnent en premier lieu la forte proportion d'inactifs qui y résident (52 % de citations parmi le grand public dont 63 % pour les professions libérales et cadres supérieurs, et 53 % parmi les habitants des Zones Urbaines Sensibles).

Plus en retrait, le manque de mixité sociale (14 % et 16 %), les conditions de logement et d'habitat (13 % sur les deux cibles), et la forte proportion de personnes d'origine étrangère (13 % du grand public dont 21 % pour les sympathisants de droite et 11 % dans les ZUS) sont des justifications plus secondaires pour expliquer les problèmes rencontrés dans les banlieues.

Enfin, seuls 7 % des sondés (dont 17 % sont des sympathisants de droite résidants dans les Zones Urbaines Sensibles) considèrent que la présence et l'influence d'extrémistes religieux dans les banlieues représentent également une source de difficultés.

1- L'aménagement futur des banlieues

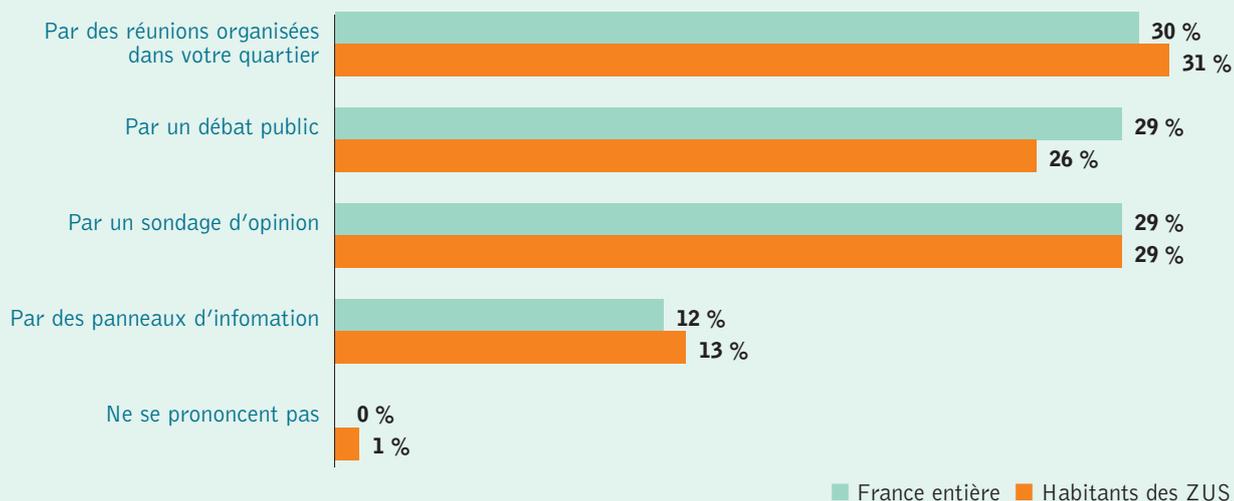
Autre axe majeur de la politique du logement en France, l'aménagement futur des banlieues doit d'abord se traduire par un meilleur cadre de vie et un meilleur environnement, mais également des actions en faveur des échanges humains, commerciaux et professionnels entre les villes et leur périphérie.

Les priorités désignées pour les aménagements futurs des banlieues	France entière (%)	Rang	Rang	Habitants des ZUS (%)
Favoriser le cadre de vie et l'environnement	25	1	1	24
Favoriser la création de lieux publics plus accueillants	21	2	4	17
Veiller à une juste répartition entre entreprises, commerces et logements	18	3	2	20
Assurer le confort des habitations de banlieue	15	4	3	17
Favoriser les facilités de déplacement par transports collectifs	11	5	6	10
Développer les modes de transports entre les banlieues et les centres-villes	10	6	5	12

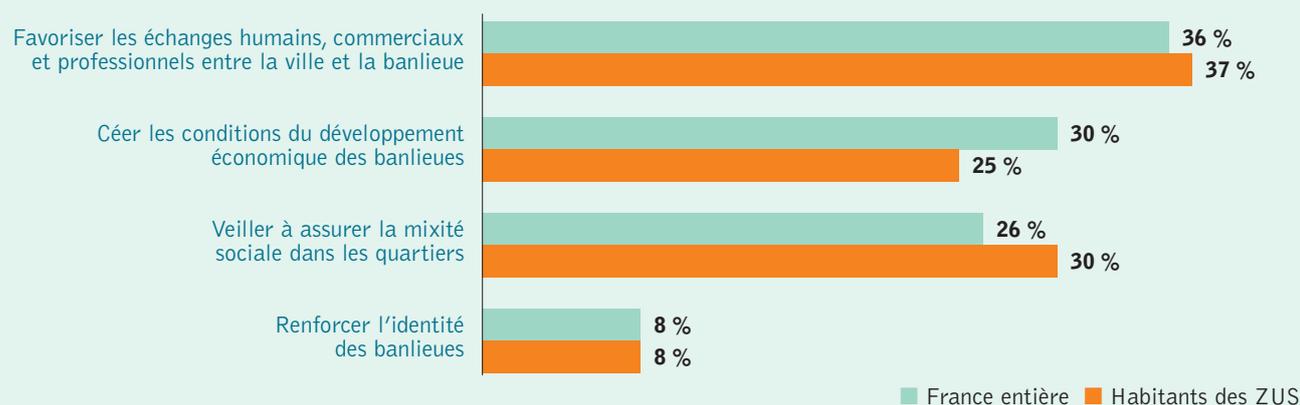
Partagés entre les diverses priorités envisagées pour les aménagements futurs des banlieues, les interviewés manifestent par ailleurs une propension relativement faible à donner leur avis sur cette problématique. 38 % des personnes interrogées sur l'ensemble du territoire souhaiteraient ainsi être consultés ; ce taux monte néanmoins à 46 % parmi les habitants des ZUS qui montrent ainsi un intérêt plus soutenu pour ce sujet.

Notons que dans les ZUS les segments de population qui souhaitent le plus être informés se recrutent parmi les moins de 35 ans (53 %), parmi les professions libérales, cadres supérieurs, professions intermédiaires (61 %) et parmi les habitants de la région parisienne (56 %).

Trois modes de consultation se partagent les faveurs des personnes souhaitant être sollicitées



L'analyse des objectifs prioritaires pour les aménagements futurs des banlieues, révèle une opinion partagée sur cette question. A nouveau, le consensus semble difficile à trouver et la pluralité des solutions à apporter demeure.



2- Les villes nouvelles

Les villes nouvelles, en dépit d'une notoriété relativement faible, s'avèrent dans l'ensemble bien considérées et constituent également un axe envisageable dans le cadre de la politique du logement en France.

D'une manière générale, les villes nouvelles n'apparaissent pas comme étant une réalité connue du plus grand nombre. En effet, seuls 40 % des interviewés du grand public et 36 % des habitants des Zones Urbaines Sensibles déclarent s'être déjà rendu au moins un fois dans une de ces villes nouvelles.

Dans le détail, notons que ce sont les professions libérales, cadres supérieurs (48 % et 51 %) et surtout les habitants de la région parisienne (67 % et 57 %) qui déclarent le plus fort taux de fréquentation de ces villes nouvelles.

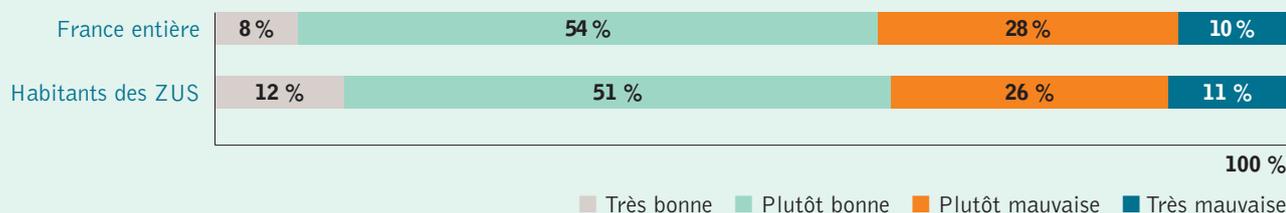
Les deux tiers des personnes déclarant s'être déjà rendu dans une de ces villes nouvelles, affirment en avoir une bonne opinion (62 % pour le grand public, 63 % pour les habitants des Zones Urbaines Sensibles).

Qu'elles soient issues ou non des Zones Urbaines Sensibles, les personnes émettant des jugements plus positifs sur ces villes nouvelles se trouvent parmi les moins de 35 ans (71 % et 78 %), les ouvriers et les employés du grand public (respectivement 72 % et 71 %).

Le jugement sur les villes nouvelles

Corollaire de ces a priori positifs associés aux villes nouvelles, une majorité de personnes interrogées (58 % dans le grand public et 67 % dans les ZUS) se déclare favorable à la construction de villes nouvelles supplémentaires.

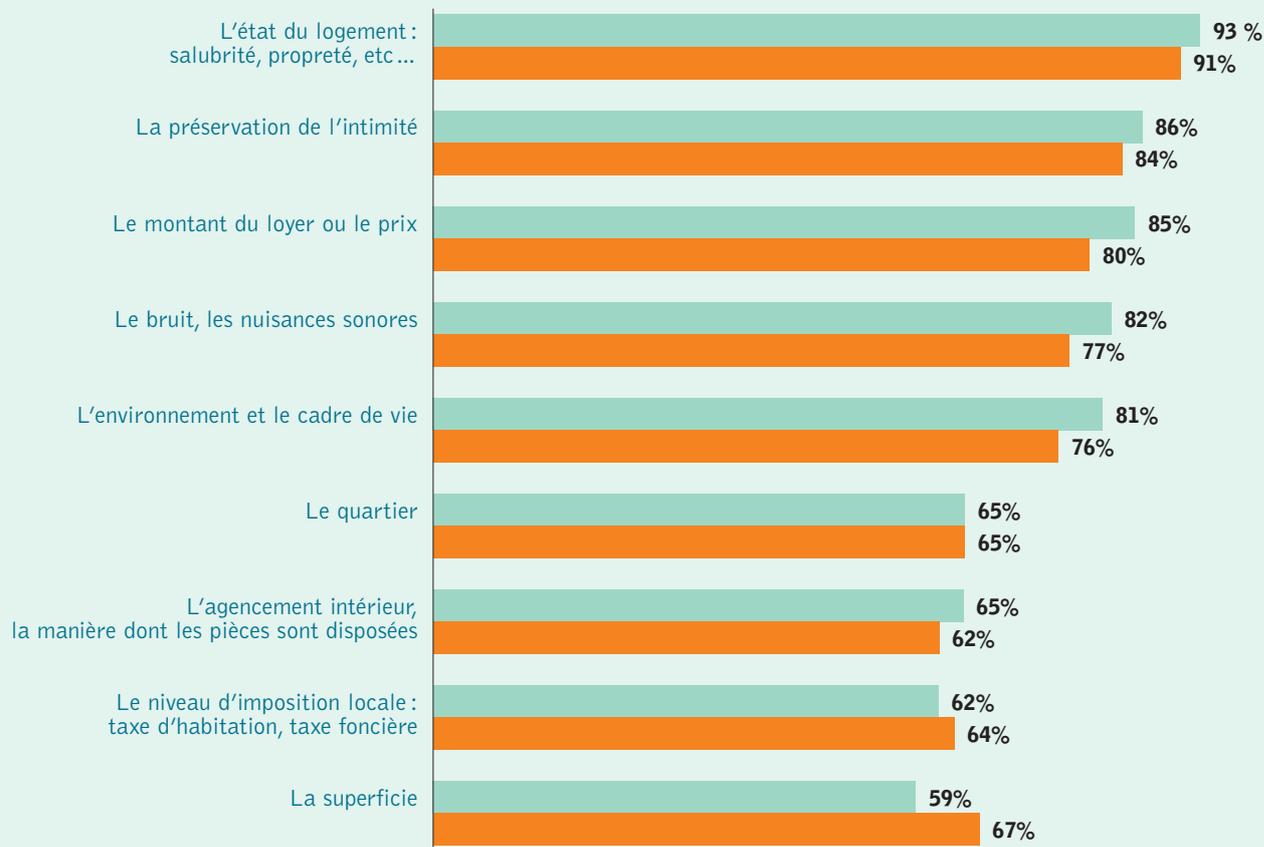
A nouveau, les interviewés y étant le plus favorables sont de la même manière que précédemment les moins de 35 ans (69 % au sein du grand public et 77 % dans les ZUS), ainsi que les ouvriers et les employés du grand public (respectivement 72 % et 67 %).



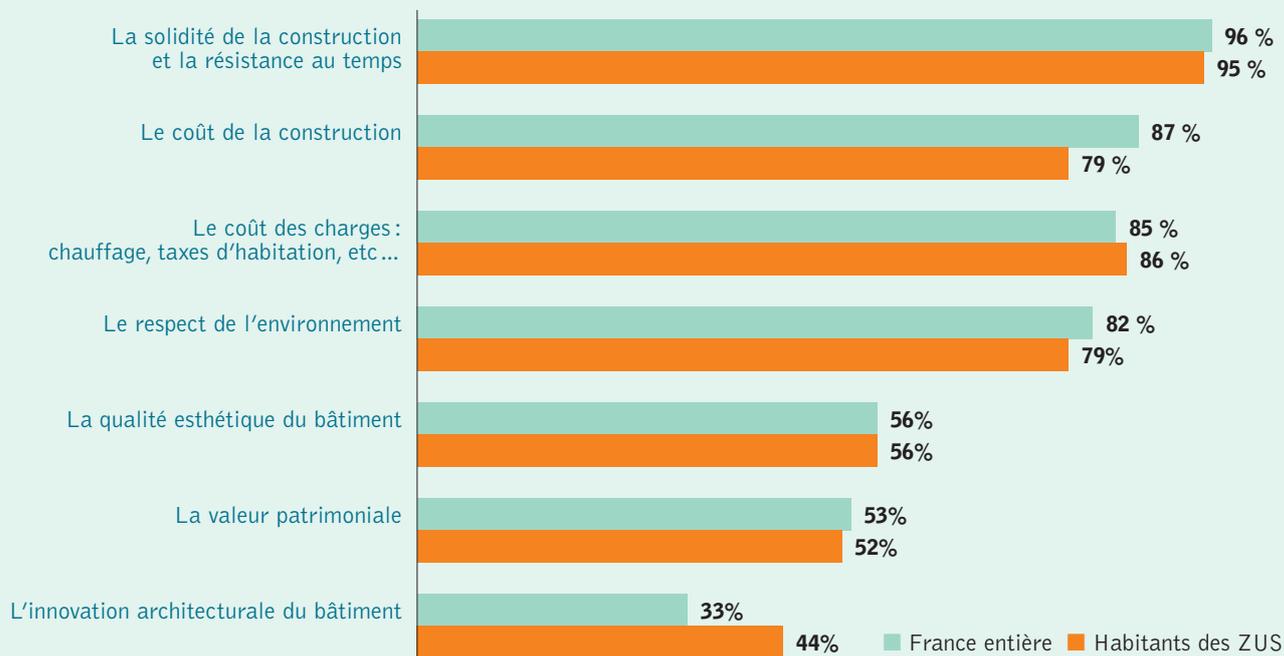
THÈME 3 - DÉVELOPPER LA CULTURE ARCHITECTURALE

Bien que ce thème ne figure pas, hélas en tant que tel, au cœur des programmes des partis politiques, nous avons jugé nécessaire de l'apprécier directement ou indirectement dans les demandes de nos concitoyens à l'égard de leur habitat et cadre de vie.

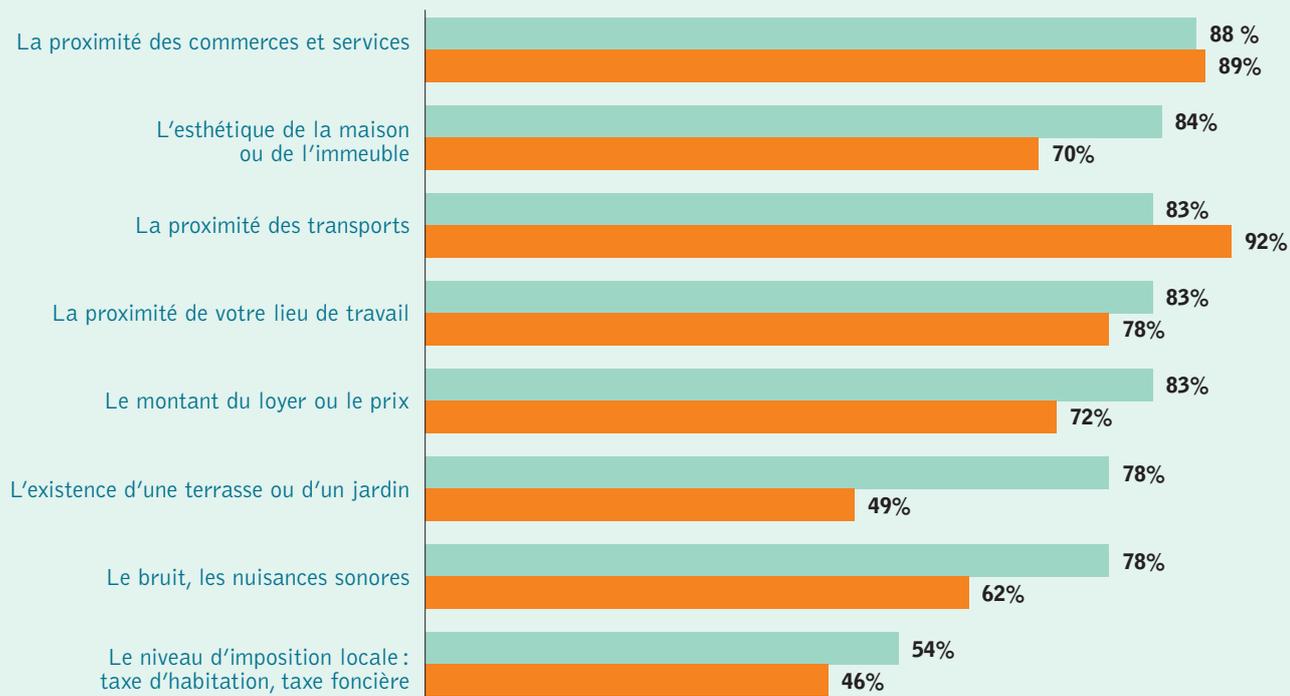
Le jugement détaillé des critères pour le choix de son logement



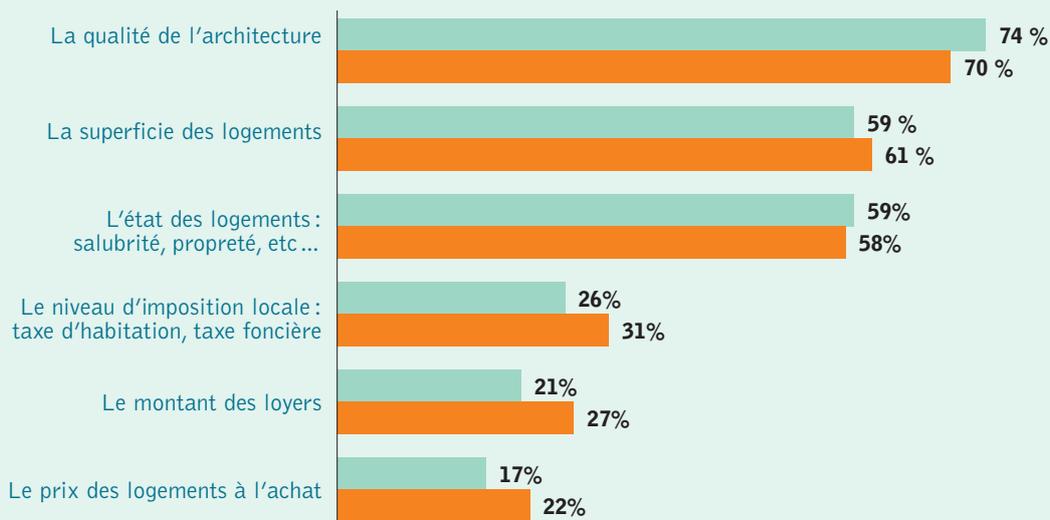
Le jugement détaillé des critères pour la construction de son logement



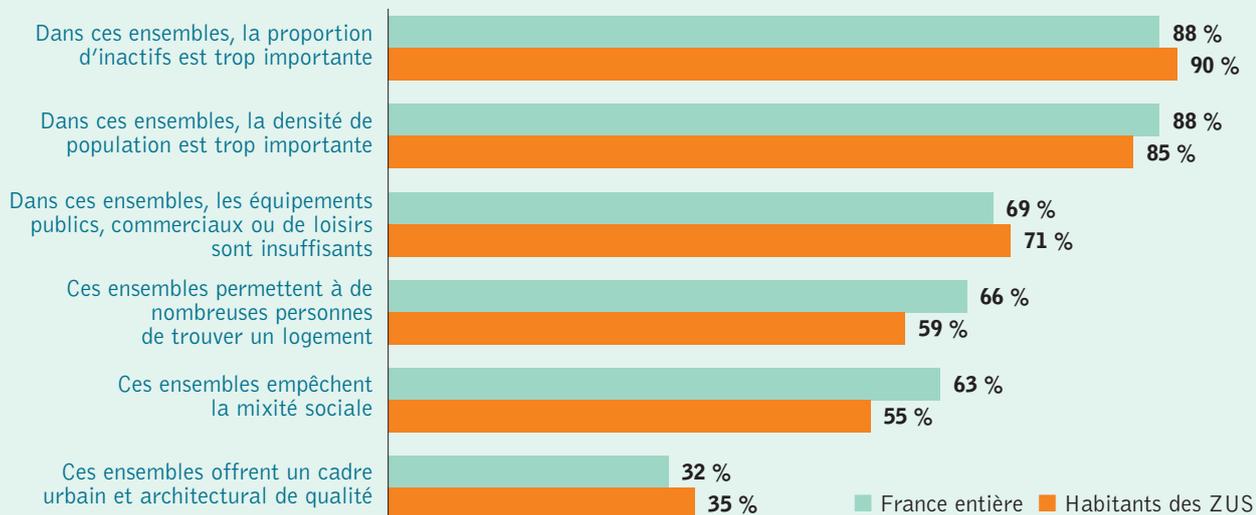
La satisfaction détaillée à l'égard de son logement



L'évaluation détaillée de la situation du logement en France. Récapitulatif total : bonne situation



Le jugement détaillé sur la situation des grands ensembles



Conclusion et analyse de l'IFOP suite à cette étude

Cette vaste enquête menée sur le logement et l'habitat en France révèle quelques lignes de fracture majeures entre les Français dans leur ensemble et les habitants des ZUS. Si les priorités personnelles et le sentiment d'appartenance varient peu entre les deux populations (bien que l'on puisse observer un attachement quasi identitaire au quartier dans les ZUS), on constate des situations et des perceptions spécifiques aux Zones Urbaines Sensibles par rapport à l'ensemble du territoire.

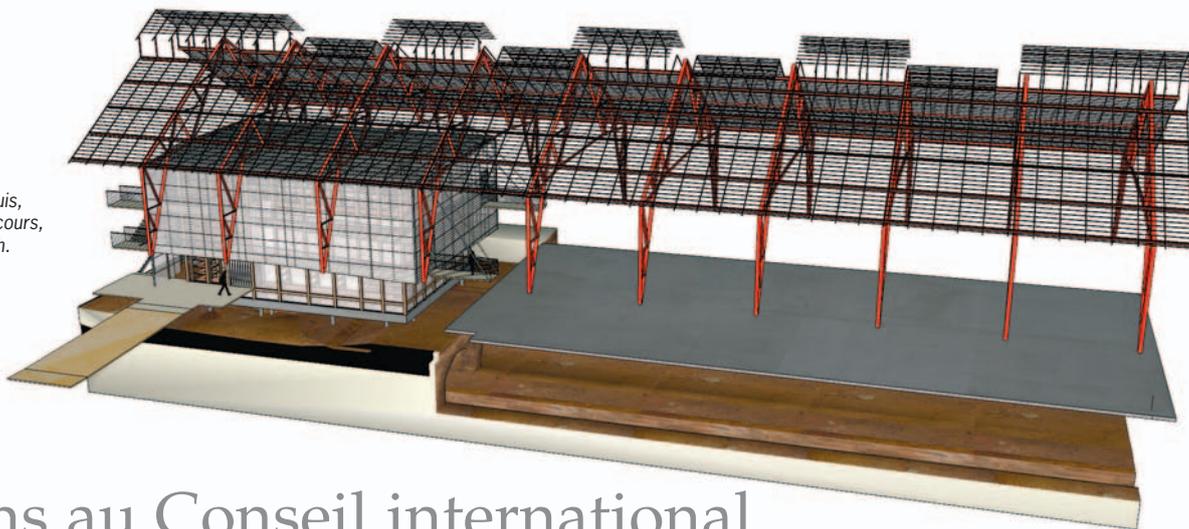
Les conditions d'habitation et de logement des deux populations s'avérant, sans surprise, fortement différenciées, les critères de choix d'un logement et les attentes vis-à-vis de l'habitat révèlent également un décalage entre l'ensemble des Français et les habitants des ZUS. Ces derniers souhaitent en effet pouvoir continuer de bénéficier de la proximité des transports et des commerces dont ils jouissent actuellement. Par ailleurs, quelle que soit la zone concernée, le choix d'un logement ou sa construction sont dominés par des soucis pratiques et une volonté d'économie qui traduisent l'attachement des Français à un habitat avant tout utilitaire, sûr et d'un bon rapport qualité-prix. L'esthétique du logement et ce qui relève davantage du confort et de l'agrément, même s'ils ne sont pas ignorés, ne figurent pas en tête des priorités des Français. On observe en revanche que la dimension environnementale apparaît particulièrement prégnante dans leurs considérations.

La satisfaction personnelle vis-à-vis de son logement est élevée, mais nettement moins dans les Zones Urbaines Sensibles. Et c'est au sein de cette dernière population qu'on trouve la proportion la plus forte de personnes souhaitant changer de logement. Les critiques relatives au quartier d'habitation semblent tenir une place particulièrement importante dans les raisons poussant ces habitants à vouloir déménager. Mais d'une manière générale, lorsque l'on souhaite changer de logement, c'est avant tout, sur l'ensemble du territoire comme dans les ZUS, pour des raisons qui tiennent à l'inadéquation entre le logement et le style de vie ou les contraintes que l'on peut avoir. A l'inverse, c'est notamment parce que le domicile est bien situé (commerces, transports), que ses occupants qui s'y sentent à l'aise, et qu'il est implanté dans une région ou un quartier que l'on apprécie que les interviewés souhaitent y rester. On observe par ailleurs que le modèle de la maison avec jardin continue d'exercer un fort potentiel d'attraction auprès des Français. Cette préférence à un mode de vie proche de la ruralité doit être nuancé par l'importance accordée à la proximité des commerces et services et l'attachement à la ville.

En dépit de situations et de conditions de vie profondément différentes s'agissant du logement et de l'habitat entre les ZUS et l'ensemble du territoire, le diagnostic sur la situation du logement en France ne traduit pas de divergences de vue particulièrement fortes entre les deux populations. Celles-ci se rassemblent en effet sur un jugement particulièrement critique et expriment des attentes fortes en direction des pouvoirs publics et de l'Etat particulièrement.

Le regard porté sur les banlieues, identifiées comme les zones les plus touchées par les difficultés du logement et de l'habitat, et plus particulièrement sur les grands ensembles, est assez critique mais ne conduit pas pour autant à la demande de solutions plus drastiques. L'Opinion semble sur ce sujet, comme sur celui de la politique du logement d'une manière générale, sensibilisée à de nombreuses pistes de réformes sans qu'aucune solution n'émerge d'une manière évidente. La construction de nouveaux logements sociaux, les mesures en faveur de l'accès à la propriété ou de la lutte contre la hausse de l'immobilier apparaissent dès lors comme des solutions intéressantes, à condition d'être combinées, et traduisent une forte volonté de voir la puissance publique intervenir davantage sur la question du logement en France. ■

Musée du Cristal Saint-Louis,
Saint-Louis-lès-Bitche, en cours,
intégral Lipsky+Rollet arch.
© architectes



Elections au Conseil international des architectes français - CIAF

Depuis le 8 décembre 2005, date de son Assemblée Générale électorale, le CIAF est présidé par Albert Dubler, membre du Conseil national de l'Ordre, qui succède ainsi à François Pélegrin (UNSFA) dont le mandat était arrivé à échéance. Le nouveau Bureau est constitué de Patrick Nelli (CNOA), Jean-Paul Scalabre (Syndicat de l'Architecture) et Michel Léger vice-présidents; Philippe Boille

(UNSFA) et François Roblin secrétaire général et secrétaire général adjoint; et Zygmunt Knyszewski trésorier.

Créé en 2001 à l'initiative de Jean-François Susini, le CIAF rassemble l'Ordre et les syndicats, l'UNSFA et le Syndicat de l'Architecture. Il représente la France auprès des organisations professionnelles régionales et internationales et participe

activement à leurs groupes de travail. Conformément à ses statuts, les élections ont lieu tous les 3 ans, la présidence de l'association étant alternativement confiée à l'Ordre puis aux syndicats.

► Pour en savoir plus

Sophie Goodfriend, tél. 01 56 58 67 00
E-mail : ciaf@cnoa.com

Consultation internationale de l'UIA

Célébration des villes 2 : vers une nouvelle démocratie urbaine.

La première édition 2003/2004 de la consultation internationale « Célébration des villes », lancée par le Président sortant de l'Union Internationale des Architectes, Jaime Lerner, s'adressait à tous les architectes et étudiants en architecture, les appelant à imaginer des opérations « d'acupuncture urbaine » de nature à remédier aux déséquilibres et aux fractures dont souffrent les cités d'aujourd'hui.

Quatre scénarios avaient été abordés lors de la première édition de la consultation : la ville historique, les métropoles suburbaines, l'habitat précaire et les banlieues.

Célébration des villes 2 invite les architectes d'aujourd'hui et de demain à poursuivre le dialogue avec leurs cités, et reprenant l'idée d'acupuncture urbaine, à répondre à trois grands défis :

- Rendre la ville attractive et accueillante : attractive pour l'ensemble de la société en termes d'offres, d'initiatives et d'opportunités temporaires ou permanentes.
- Accueillante pour les habitants et les visiteurs sur le plan du divertissement, de l'agrément, de la sécurité, des services et de l'accessibilité.
- Permettre la mobilité : préoccupation

majeure des maires, la question des transports et des déplacements est un thème structurel et son traitement engendre un vaste champ d'interventions et d'inventions - voies piétonnes, circulations, parkings en harmonie avec le tissu urbain; introduction des nouvelles technologies; utilisation de nouveaux modes de déplacement respectueux de l'environnement -.

Un nouveau concours entièrement sur Internet

La consultation est organisée par le Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (CNAPPC), la section italienne de l'UIA, en collaboration avec la revue italienne l'ARCA. Le concours est à deux niveaux, national et international. Toutes les opérations s'effectuent en réseau, sur internet, dans le respect absolu de l'anonymat.

Les projets, au format .pdf, sont envoyés et stockés sur un ordinateur central. Les sections membres de l'UIA procéderont à un premier jugement national effectué par le jury de leur choix. Une sélection proportionnelle au nombre de projets nationaux reçus sera soumise à un jury international. Les inscriptions s'effectueront en ligne en même temps que l'envoi des projets.

Les prix : Un montant total de 20 000 € sera réparti entre les lauréats sélectionnés par le jury international. Deux grands prix de 5 000 € seront décernés, l'un dans la catégorie « professionnel », l'autre dans la catégorie « étudiants ». Cinq prix de 1 000 € (un prix dans chaque région de l'UIA) seront décernés dans chaque catégorie. Un représentant de chaque équipe lauréate recevra une invitation pour le congrès de l'UIA, à Turin en 2008.

Droits d'inscription : Ils s'élèvent à 80 € pour les architectes et 20 € pour les étudiants, payables en ligne, par carte bancaire.

Calendrier :

19 avril, 16 h GMT : Ouverture de la procédure d'inscription en ligne et de transmission des projets

27 avril 14 h GMT : Clôture de la procédure d'inscription en ligne et de transmission des projets

5 mai : Jury national

Juin : Jury international et annonce des résultats

► Pour en savoir plus

S'inscrire et télécharger les documents du concours : www.celebcities2.org
E-mail : info@celebcities2.org



Les procédures de sauvegarde des entreprises étendues aux architectes exerçant à titre libéral

Jusqu'à présent, en cas de difficultés économiques, seuls les professionnels exerçant au sein d'une société d'architecture pouvaient bénéficier des procédures de redressement ou de liquidation judiciaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les professionnels exerçant à titre libéral peuvent également en bénéficier.

La loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises a en effet étendu le champ d'application des procédures de sauvegarde. Elle a aussi introduit de nouveaux moyens pour traiter de façon plus précoce les difficultés économiques des entreprises.

4 procédures se distinguent désormais : la conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation.

Pour pouvoir bénéficier de la procédure de sauvegarde, l'architecte doit justifier de difficultés économiques insurmontables **mais ne doit pas être en état de cessation des paiements** (situation dans laquelle se trouve une personne ou une entreprise qui ne dispose plus d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses dettes liquides et exigibles. La cessation des paiements ne se confond pas avec une gêne passagère de trésorerie, ni avec l'insolvabilité).

L'architecte peut bénéficier des procédures de conciliation, de redressement et de liquidation judiciaire **s'il est en état de cessation des paiements depuis moins de 45 jours**.

Quelle que soit la procédure mise en œuvre, l'Ordre des architectes, qui se voit attribuer de nouvelles prérogatives, est obligatoirement informé.

Pour les architectes et les sociétés d'architecture, le tribunal compétent est le tribunal de grande instance (TGI).

I- La procédure de conciliation qui se substitue à l'ancienne procédure de règlement amiable

Définition : C'est une procédure amiable destinée à mettre fin aux difficultés de l'entreprise et à permettre ainsi la poursuite de l'activité. Elle consiste, pour le chef d'entreprise débiteur, à obtenir la conclusion d'un accord amiable avec ses principaux créanciers ; la négociation étant menée par un conciliateur désigné à cette fin et sous le contrôle du juge.

Seul l'architecte débiteur peut saisir le juge. Il n'est pas nécessaire d'être en état de cessation de paiements. S'il l'est, il doit l'être **depuis moins de 45 jours**.

La décision ouvrant la procédure de conciliation est communiquée à l'Ordre des architectes.

Constitution du dossier de saisine du juge : La requête demandant l'ouverture de la procédure de conciliation doit être adressée ou remise au président du TGI et doit être accompagnée des pièces suivantes :

- 1° Un extrait d'immatriculation au RCS ou, le cas échéant, le numéro unique d'identification (SIREN) ;
- 2° L'état des créances et des dettes accompagnées d'un échéancier ainsi que la liste des principaux créanciers ;
- 3° L'état actif et passif des sûretés ainsi que celui des engagements hors bilan ;
- 4° Les comptes annuels, le tableau de financement ainsi que la situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible des trois derniers exercices, si ces documents ont été établis.

Le cas échéant, la requête précise la date de cessation des paiements. L'architecte ou la société d'architecture indique également dans sa demande les coordonnées du Conseil régional de l'Ordre dont il relève.

L'architecte peut proposer un conciliateur à la désignation du président du tribunal. Son identité et son adresse figurent dans la demande.

Déroulement de la conciliation : Le tribunal examine les difficultés alléguées et vérifie que le demandeur n'est pas en état de cessation des paiements depuis plus de 45 jours, car la demande serait alors irrecevable.

Si les conditions sont réunies, le tribunal désigne, pour un délai de quatre mois (renouvelable une fois, pour un mois de plus), un conciliateur dont la mission est de favoriser la conclusion d'un accord entre l'entreprise en difficulté et ses principaux créanciers.

Concrètement, le conciliateur prend contact avec les créanciers de l'entreprise et négocie avec chacun d'eux, des remises de dettes ou des délais de paiements.

► **À noter :** Désormais, les créanciers publics tels que le trésor public et les organismes de sécurité sociale peuvent consentir des remises de dettes (article 6 de la loi).

II- La procédure de sauvegarde qui constitue l'innovation majeure

Définition : C'est une procédure judiciaire préventive ouverte à la seule initiative du chef d'entreprise qui justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter et qui sont de nature à le conduire à la cessation des paiements. Elle est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif.

Elle doit intervenir **avant toute cessation des paiements**.

Cette procédure débute par une période d'observation d'une durée maximale de 6 mois (qui peut être renouvelée une fois par décision motivée) qui entraîne l'arrêt des poursuites des créanciers afin de permettre au débiteur de préparer un plan de sauvegarde arrêté par jugement.

Constitution du dossier de saisine du juge : La demande d'ouverture de la procédure de sauvegarde est obligatoirement déposée par le représentant légal de la personne morale ou par le débiteur personne physique au greffe du TGI. Elle expose la nature des difficultés rencontrées et les raisons pour lesquelles le débiteur n'est pas en mesure de les surmonter.

À cette demande sont jointes, outre les comptes annuels du dernier exercice, les pièces suivantes (établies à la date de la déclaration) :

- 1° Un extrait d'immatriculation au RCS ou, le cas échéant, le numéro unique d'immatriculation (SIREN) ;
- 2° Une situation de trésorerie datant de moins de huit jours ;
- 3° Un compte de résultat prévisionnel ;
- 4° Le nombre des salariés employés à la date de la demande et le montant du chiffre d'affaires, apprécié à la date de clôture du dernier exercice comptable ;
- 5° L'état chiffré des créances et des dettes avec l'indication des noms et du domicile des créanciers ;
- 6° L'état actif et passif des sûretés ainsi que celui des engagements hors bilan ;
- 7° L'inventaire sommaire des biens du débiteur ;

- 8° Le nom et l'adresse des représentants du comité d'entreprise ou des délégués du personnel habilités à être entendus par le tribunal s'ils ont déjà été désignés ;
- 9° Une attestation sur l'honneur certifiant l'absence de désignation d'un mandataire ad hoc ou d'ouverture d'une procédure de conciliation dans les dix-huit mois précédant la date de la demande ou, dans le cas contraire, faisant état d'une telle désignation ou de l'ouverture de la procédure et mentionnant sa date ainsi que l'autorité qui y a procédé ;
- 10° Les coordonnées du Conseil régional de l'Ordre des architectes auprès duquel est inscrit l'architecte ;

Ces documents doivent être datés, signés et certifiés sincères et véritables par le débiteur.

Dans le cas où l'un ou l'autre de ces documents ne peut être fourni ou ne peut l'être qu'incomplètement, la demande indique les motifs qui empêchent cette production.

Rôle de l'Ordre des architectes :

- Il est d'office désigné contrôleur. Le contrôleur assiste notamment le juge-commissaire dans sa mission de surveillance de l'administration de l'entreprise. Il a accès à tous les documents et est tenu à une obligation de confidentialité.
- L'inventaire de l'entreprise (liste des biens détenus et susceptibles d'être revendiqués par un tiers, liste des créanciers et du montant des dettes, etc.) est dressé en présence d'un représentant de l'Ordre.
- Le bilan économique et social de l'entreprise est dressé après consultation de l'Ordre.

III- Le redressement judiciaire

Définition : C'est une procédure judiciaire ouverte au chef d'entreprise qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en cessation des paiements. Le redressement est destiné à permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. L'ouverture de cette procédure doit être demandée par le chef d'entreprise au plus tard dans les **45 jours qui suivent la cessation des paiements** (s'il n'a pas, dans ce délai, demandé l'ouverture d'une procédure de conciliation).

Elle donne lieu à un plan de redressement arrêté par jugement à l'issue d'une période d'observation d'une durée maximale de 6 mois (renouvelable une fois sur décision motivée).

► **À noter :** Cette procédure peut également être ouverte soit d'office par le tribunal, soit sur assignation d'un créancier, soit sur requête du ministère public, lorsqu'il n'y a pas de procédure de conciliation en cours (article L. 631-5 du code de commerce).

Rôle de l'Ordre des architectes :

il est identique à celui de la procédure de sauvegarde.

Constitution du dossier de saisine du juge : La demande d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire est déposée par le représentant légal de la personne morale ou par le débiteur personne physique au greffe du TGI.

À cette demande sont jointes, outre les comptes annuels du dernier exercice, les pièces suivantes (établies à la date de la demande) :

- 1° L'état du passif exigible et de l'actif disponible ainsi qu'une déclaration de cessation des paiements
- 2° Un extrait d'immatriculation au RCS ;
- 3° Une situation de trésorerie datant de moins d'un mois ;
- 4° Le nombre des salariés employés à la date de la demande, le nom et l'adresse de chacun d'entre eux et le montant du chiffre d'affaires, apprécié à la date de clôture du dernier exercice comptable ;
- 5° L'état chiffré des créances et des dettes avec l'indication des noms et du domicile des créanciers et, pour les salariés, le montant global des sommes impayées ;

6° L'état actif et passif des sûretés ainsi que celui des engagements hors bilan ;

7° L'inventaire sommaire des biens du débiteur ;

8° S'il s'agit d'une personne morale comportant des membres responsables solidairement des dettes sociales, la liste de ceux-ci avec l'indication de leur nom et domicile ;

9° Le nom et l'adresse des représentants du comité d'entreprise ou des délégués du personnel habilités à être entendus par le tribunal s'ils ont déjà été désignés ;

10° Une attestation sur l'honneur certifiant l'absence de désignation d'un mandataire ad hoc ou d'ouverture d'une procédure de conciliation dans les dix-huit mois précédant la date de la demande ou, dans le cas contraire, faisant état d'une telle désignation ou de l'ouverture de la procédure et mentionnant sa date ainsi que l'autorité qui y a procédé ;

11° Les coordonnées du Conseil régional de l'Ordre des architectes auprès duquel est inscrit l'architecte ;

Ces documents sont datés, signés et certifiés sincères et véritables par le demandeur. Dans le cas où l'un ou l'autre de ces documents ne peut être fourni ou ne peut l'être qu'incomplètement, la demande indique les motifs qui empêchent cette production.

IV- La liquidation judiciaire

Définition : C'est une procédure judiciaire ouverte au chef d'entreprise en cessation des paiements et dont le redressement est manifestement impossible. La liquidation est destinée à mettre fin à l'activité de l'entreprise ou à réaliser le patrimoine du débiteur par une cession globale ou séparée de ses droits et ses biens.

L'ouverture de cette procédure doit être demandée par le débiteur au plus tard dans les **45 jours qui suivent la cessation des paiements** (s'il n'a pas dans ce délai demandé l'ouverture d'une procédure de conciliation).

Constitution du dossier de saisine du juge : La demande d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire est présentée selon les mêmes modalités que pour le redressement judiciaire (voir ci-dessus). Les éléments de nature à établir que le redressement est manifestement impossible doivent être joints à la demande.

Dans le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire, le tribunal fixe le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée. À l'expiration d'un délai de deux ans, tout créancier peut également saisir le tribunal aux fins de clôture de la procédure.

► **À noter :** Une nouvelle procédure de liquidation judiciaire simplifiée est instituée au profit des petites entreprises qui ne détiennent aucun bien immobilier, dont le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 750 000 € HT et dont le nombre de salariés au cours des 6 derniers mois était inférieur à 5. Elle a vocation à être clôturée dans un délai d'un an maximum (articles L. 644-1 à L. 644-6 du code de commerce).

Rôle de l'Ordre des architectes : Lors de l'ouverture de la procédure, le tribunal désigne un représentant de l'ordre qui a pour mission d'exercer les actes de la profession. L'ordre peut déléguer cette mission à l'un des membres de la profession, en activité ou retraité. Sa rémunération est fixée par le juge.

► Textes applicables

- Loi 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises
- Décret 2005-1677 du 28 décembre 2005 pris application de la loi 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.



Notes de jurisprudence du Collège National des Experts Architectes Français - CNEAF

1 Façades et « histoire de l'immeuble »

Opération : réfection des enduits de façade sur un immeuble ancien : le vieil enduit sonnait creux et étant largement fissuré. L'architecte a prévu l'exécution d'un enduit teinté dans la masse, gratté, respectant les exigences du site protégé à proximité d'un monument historique. Sa prescription précise un piquage des anciens fonds dégradés. Un marché forfaitaire est signé avec un « façadier ».

L'affaire : dès le début du piquage de l'ancien enduit, ce dernier tombe par plaques entières, découvrant un ancien pan de bois. L'ABF impose alors de restaurer ce dernier... mais le prix n'est pas le même, ni l'entreprise qui n'est plus qualifiée... et l'architecte se trouve pris à partie par son client qui ne veut pas du supplément et par le façadier qui a tout approvisionné et monté son échafaudage pour rien.

Constatations d'expertise et conclusions : le bâtiment se trouve dans un quartier où plusieurs maisons présentent un étage en pans de bois. La maison objet du litige a un premier étage en saillie sur le rez-de-chaussée qui devait faire penser à cette existence de pans de bois

2 Affaire de peinture similaire

Opération : ravalement d'un immeuble en copropriété des années 50.

Les travaux : exécution d'une peinture glycéro après lessivage des vieux fonds. L'architecte a fait une étude de couleurs et prévu une réalisation en trompe l'oeil sur un pignon aveugle très visible.

L'affaire : très vite, la nouvelle peinture tombe par plaques, découvrant par endroits les anciens fonds peints et en d'autres points l'enduit support de l'ancienne peinture : le syndic de copropriété fait appel à l'assurance décennale de chaque intervenant.

Les assureurs ont refusé de couvrir au motif qu'il ne s'agissait pas d'un « ouvrage » au sens du code civil.

Constatations d'expertise et conclusions : l'enquête a montré que les vieux fonds étaient une peinture à base de chaux constituant par ailleurs un film relativement épais. Il est impossible sans traitement par fixateur spécial de réaliser une peinture quelconque sur de vieux fonds à la chaux... et particulièrement une peinture glycéro dont la tension superficielle du film a provoqué, en plus du décollement,

souvent en encorbellement. En confirmation, archives consultées, un vieux dessin anonyme montre bien cette rue avec la maison et son pan de bois, et de surcroît, les témoignages de deux vieilles dames voisines confirment que la maison se trouvait ainsi il y a seulement 60 ans : elle a été enduite après la guerre ! L'architecte devait-il se méfier et faire cette recherche préalable ?

Jugement : le tribunal a jugé que l'architecte devait procéder à cette enquête sur « l'histoire de l'immeuble », dans le cadre de sa mission, il avait une obligation de moyens qui n'a pas été respectée.

► **Commentaire :** cette affaire montre l'importance de "l'histoire" dans toute intervention sur existants ; cette histoire, cette vie des existants pleine d'informations précieuses est trop souvent négligée.

En l'espèce, l'architecte aurait dû s'informer, examiner attentivement les lieux, et, compte tenu en particulier de l'aspect du vieil enduit, procéder éventuellement à des sondages qui auraient révélé le pan de bois et orienté la prescription à faire.

l'arrachement du fond sur les plages les plus épaisses. Architecte, décorateur et surtout entreprise auraient dû reconnaître le vieux fond et prendre les dispositions utiles.

Jugement : le tribunal a confirmé que le sinistre n'affectait pas un « ouvrage » et ne concernait que la responsabilité contractuelle des intervenants. Il a retenu les responsabilités contractuelles de l'entreprise (85 %) et de l'architecte (15 %) et les a condamnés, relaxant par contre le décorateur qui n'avait appliqué son trompe-l'oeil qu'après peinture générale du pignon, et ignorant donc sa nature ancienne ; il se trouvait de ce fait victime, son oeuvre étant détruite par la défaillance de la peinture.

► **Commentaire :** cette affaire montre la grande importance de la bonne reconnaissance et analyse des supports de peintures (anciens et nouveaux). Il faut toujours s'informer correctement, et, en l'absence d'informations fiables, ne pas hésiter à ordonner à l'entreprise une analyse préalable.

Restructuration-extension du lycée des arts appliqués Auguste Renoir, Paris, en cours, intégral Lipsky+Rollet arch. © architectes



Formations du Collège National des Experts Architectes Français

Formation à l'expertise

1er module : initiation et pratique de l'expertise judiciaire

2ème module : pratique de l'expertise

Tours : 1er et 2ème modules : mai/juin 2006.

Paris : 1er et 2ème modules : octobre/novembre 2006

Formation permanente

Le Collège, organisme formateur agréé, propose des journées de formation permanente telles que tables rondes et congrès. Une attestation de suivi est délivrée à l'issue de ces journées de formation.

► **119ème table ronde à Paris** le jeudi 4 mai. Thème : « L'habitat insalubre »

► **39ème congrès du CNEAF** à Saint-Malo 13-14 octobre 2006. Thème : « Construire avec le métal, construire avec le verre »

Renseignements et inscriptions

CNEAF - Sylvie Vasseur - E-mail cneaf@club-internet.fr
Tél. 01 40 59 41 96 - Fax 01 40 59 45 15



Restructuration et extension du Palais de justice, Roanne, 2004, intégral Lipsky+Rollet arch., © View - Paul Raftery

Devenir expert avec For Expert

FOR EXPERT

- dispense aux candidats à l'inscription sur les listes officielles et aux experts en exercice une formation qui en donne les moyens
- répond aux nouvelles obligations législatives faites aux experts de suivre une formation permanente et aux souhaits des commissions de sélection des experts (inscriptions et renouvellements).

FOR EXPERT

- s'adresse à tous les acteurs de la construction (architectes, ingénieurs, économistes, géomètres, maîtres d'ouvrage...)
- est parrainé entre autres par le Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) et par l'Union Nationale des Economistes de la Construction et des Coordinateurs (UNTEC)
- est distribué et organisé par le GEPA « Groupe pour l'Education Permanente des Architectes », qui vous délivrera les attestations de stage
- fait intervenir des magistrats, avocats, experts architectes, ingénieurs, financiers, économistes, juristes et assureurs... animés et coordonnés par GL. Leroy, expert près des Cours judiciaire et administrative d'Appel.

Sujets traités

Domaine judiciaire, domaine technique (la construction de A à Z), disciplines rattachées, difficultés expertales.

Adresse et calendrier

FOR EXPERT vous accueille à Paris près de Montparnasse, 6x2, soit 12 jours par an en fin de semaine les jeudis et vendredis pour faciliter les déplacements aux non-franciliens.

Dans un premier temps : les 28 et 29 septembre / 26 et 27 octobre / 30 novembre et 1^{er} décembre 2006

Inscription

285,00€ HT par jour – remboursement partiel FIF-OPCAL



Pour en savoir plus

GEPA

26 boulevard Raspail 75007 Paris

Tél. 01 53 63 24 00 – Fax 01 53 63 24 04

E-mail: info@groupegepa.com

et www.architectes.org rubrique 'formation'



L'architecte dans le contexte européen

La publication des actes de la Convention de Bruxelles organisée par le Conseil national de l'Ordre en décembre dernier est parue. Pour la première fois, les acteurs français et européens de la maîtrise d'œuvre et les représentants du Parlement et de la Commission européenne se trouvaient réunis pour débattre des conditions de l'exercice de la profession en Europe.

Nous vous enverrons sur simple demande un exemplaire de cet ouvrage (80 pages) qui est également consultable sur www.architectes.org dans la rubrique 'informations et documents'.

Adressez votre demande par mail : infodoc1@cnoa.com ou par fax : 01 56 58 67 01



Ouvrages publics & Coût Global

Publication de la MIQCP, Paris-La Défense 2006, 100 pp.



Certes le concept de « coût global » n'est pas nouveau mais il s'agit ici d'un rappel de définitions, et de l'énoncé de quelques recommandations méthodologiques qui s'adressent en priorité aux nouvelles générations de la maîtrise d'ouvrage. Ce petit guide a pour principe de ne pas proposer de recettes, mais d'inciter à se poser des questions (questionner le programme, questionner le projet) tout au long du processus de construction jusqu'à la mise à disposition des

utilisateurs. Il n'établit pas de règles, mais sans négliger les indispensables savoirs techniques et l'expérience personnelle, invite les partenaires à la raison et à la transversalité.

ISBN2-11-096161-9

Disponible sur simple demande : miqcp@equipement.gouv.fr

ou par fax : 01 40 81 23 78 www.archi.fr/MIQCP

www.fujifilmnet.com

Avez-vous déjà imaginé éditer un livre avec vos réalisations ?

Le Livre Album Fuji Photo vous offre la possibilité de créer facilement votre plaquette. Vous la composez comme vous le souhaitez avec vos photos et vos textes grâce au logiciel Livre Album disponible gratuitement sur www.fujifilmnet.com

Le livre est édité dès le premier exemplaire en une semaine à partir de 20 €, sur commande via internet ou par CD Rom en magasin.

Le Livre Album, disponible en 6 modèles, formats et reliures est une solution valorisante pour exposer vos créations, pour vendre votre savoir faire et pour archiver vos plus belles réalisations.



Les grands ateliers de l'Isle d'Abeau, 2002, intégral Lipsky+Rollet arch. © architectes

