

LOGEMENT

Conjuguer efficacité et qualité architecturale

Le logement est une priorité nationale, tout particulièrement en Île-de-France qui compte un million de mal logés. En dépit de politiques volontaristes, la crise qui sévit dans le secteur du logement est la preuve de l'insuffisance, voire de l'échec, des modes de production tels qu'ils sont pratiqués. Atteindre l'objectif de construction de 70 000 logements neufs par an en Île-de-France est souvent réduit à trois injonctions : construire plus, plus vite et moins cher. Mais il est aussi indispensable de construire mieux, en répondant aux besoins d'aujourd'hui et aux mutations de la société. Les architectes sont en capacité de répondre à ce défi, en contribuant à produire plus de logements, dans des délais globaux plus courts et des coûts maîtrisés.

LOGEMENTS INSUFFISANTS, INADAPTATION, PERTE DE QUALITÉ D'USAGE : DES CONSTATS ALARMANTS

Le logement est une valeur sociale et sociétale majeure qui impacte toute la société. Il est le ferment de la construction de nos villes. Longtemps, il a été le théâtre d'innovations architecturales, en termes de typologies d'habitat et de conception de l'espace urbain. Aujourd'hui, sa qualité d'usage est en question : il ne répond plus aux besoins objectifs des habitants. Aujourd'hui, se crée la précarité de demain.

Les architectes tirent la sonnette d'alarme.

REPÈRES

Objectif 70 000

- 35 000 pour maintenir la population en place.
- 25 000 pour accueillir de nouvelles populations là où c'est le plus adapté.
- 10 000 pour l'effet « Grand Paris » (ambition de développement économique liée au développement de la métropole).

Une qualité d'usage qui se dégrade

De fait, on constate un **appauvrissement de l'espace habitable des logements**, en termes d'usage, de qualité spatiale, de lumière, de diversité typologique. Sans égard pour leur qualité et le vivre-ensemble, la surface de référence des logements a nettement diminué. Les logements construits en accession sont de plus en plus petits pour faire face au manque de capacités financières des acquéreurs.

Dans le même temps, l'intervention architecturale est de plus en plus limitée à l'enveloppe, à la coquille, les prolongements privatifs ou collectifs de l'habitat tendent à se réduire... La recherche architecturale et l'innovation technique sont sacrifiées au nom des contraintes économiques, alors qu'elles devraient les accompagner.

Noyée sous les normes et un ensemble d'évaluation des performances, **la qualité de la conception des logements finit paradoxalement par reculer**, particulièrement en termes d'habitabilité. Les objectifs de performance énergétique, par exemple, servent parfois à justifier un plan compact et la réduction des surfaces. Si les opérations sont d'une qualité meilleure en zone tendue, une part de ce qui est construit en Île-de-France pose problème : beaucoup des réalisations actuelles s'avèrent déjà obsolètes en termes d'habitabilité, d'usage, d'insertion urbaine. Ce mode de production porte en germe les copropriétés dégradées de demain.

Dispositifs et procédures en question

La fragilisation et le retrait de la maîtrise d'ouvrage publique, le glissement de la maîtrise d'ouvrage des logements sociaux vers le privé - par le biais des VEFA - uniformisent la conception du logement sur des critères commerciaux qui ont cours dans la promotion privée. Plus grave, la dépendance du logement social en VEFA à la fiabilisation des opérations privées impacte directement la quantité de logements construits.

Les procédures de conception-réalisation tendent elles aussi à se généraliser et pénalisent une conception architecturale de qualité en soumettant celle-ci aux critères financiers des entreprises de construction.

« En vingt-cinq ans, les logements ont perdu l'équivalent d'une pièce. »

Par-delà cette atteinte au bien-être et à la qualité de vie, ces dispositifs ont un coût social. Les architectes tirent la sonnette d'alarme : **ne reproduisons pas les erreurs commises dans les opérations des années 60/80**, construites en masse et sans prise en compte du contexte, dont les pouvoirs publics et la société toute entière paient encore aujourd'hui le prix social et économique.

Construire puis léguer un patrimoine est une responsabilité collective et partagée. Aujourd'hui, plus que jamais, face aux dérives qui mettent en cause la qualité du logement et la conception de la Ville, **les citoyens ont besoin d'un Etat qui s'engage et d'une maîtrise d'ouvrage publique forte.**

CONSTRUIRE MIEUX

Répondre à la demande sociale, c'est construire des logements accessibles à tous financièrement, adaptés aux mutations de notre société et aux modes de vie d'aujourd'hui. Maîtriser les coûts doit permettre de construire mieux, en accompagnant les évolutions sociétales.

Agir sur le processus global des opérations

Le délai d'une opération se mesure depuis la définition de la commande et l'évaluation des besoins jusqu'à la livraison du projet. Les gains de temps doivent intervenir au bon moment. Le temps des études et de la réponse adéquate à la demande est incompressible. Il permet d'optimiser le projet et de sécuriser sa durée globale.

Pour maîtriser les coûts, il faut également raisonner sur l'ensemble du process, depuis les phases de montage des opérations jusqu'à leur exploitation après la livraison. Il s'agit bien de considérer l'adéquation de l'appareil productif du logement sur toute la chaîne : filière de matériaux, cahiers des charges, délais administratifs, organisation des appels d'offre et des chantiers, gestion des ouvrages... En dépit d'idées trop souvent répandues, l'architecte et son équipe de maîtrise d'œuvre sont la solution pour lutter contre les surcoûts.

Répondre aux enjeux : concilier solutions économiques et qualité

Le secteur répond aujourd'hui au modèle économique des « industriels du logement », que sont les promoteurs : la fabrication d'un produit générateur d'un profit et la réduction des coûts de fabrication. Dans ce processus, il s'agit de réduire au maximum la maîtrise d'œuvre architecturale ou urbaine qui fait partie du « coût de fabrication ». Or le logement n'est pas un bien de consommation comme un autre. Il est un enjeu de civilisation, un bien commun et collectif dont les durées de fabrication et de vie sont bien supérieures à ce que l'on connaît dans la consommation courante. **Face à une demande sociale qui se diversifie et aux mutations de la société**, l'habitat doit pouvoir s'adapter. C'est une nécessité fondamentale qui participe de l'urgence à apporter des solutions à la crise du logement, due à un déficit de quantité, mais aussi d'évolutivité. Sortir de la banalisation de l'habitat est nécessaire pour évoluer et prendre en compte les évolutions de la société.

L'ARCHITECTURE, UN ATOUT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

Les exemples des décennies 60-80 ont montré combien le coût financier et social d'un habitat mal adapté était lourd pour la société toute entière. Que ce soit en termes de construction, de gestion, immédiate ou différée, mais aussi en termes de lien social, d'emplois, de santé publique, d'environnement. Par son expertise et sa vision globale, l'architecte est porteur de solutions.

Faire le pari de la qualité architecturale

La qualité architecturale est bénéfique à la société, tant sur le plan de la maîtrise des coûts, à travers l'attention portée à la mise en œuvre, que sur celui de la qualité de vie, notamment par la prise en compte de la transition écologique et d'une vision durable du patrimoine. Après de la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble du processus, la maîtrise d'œuvre, et particulièrement les architectes permettent, des économies financières directes sur les opérations, en consolidant la transversalité des décisions par leur présence sur les phases d'appel d'offre et de négociation. Ces expertises génèrent aussi de l'activité sur les territoires, en redonnant toute leur place aux entreprises du bâtiment.

L'architecte, un savoir-faire au service de la société

L'architecte est un créateur de valeurs et donc un partenaire économique qui prend en compte tous les enjeux d'une opération de construction. C'est son statut et sa responsabilité d'y répondre. Il intègre les valeurs fonctionnelles, spatiales, techniques, économiques et d'usage des lieux, et bien entendu les valeurs esthétiques. Par la loi sur l'Architecture de 1977, il est garant de la qualité architecturale, et de l'intérêt général, dont le logement est l'un des vecteurs principaux. Il peut contribuer à produire plus de logements dans un processus global plus court, à condition d'être associé à toutes les phases du projet.

30 PROPOSITIONS POUR ADOPTER ENSEMBLE UNE PRATIQUE RESPONSABLE

Pour construire plus

Repenser la densité, et valoriser le bâti existant

- 01 — Favoriser une analyse spatialisée des PLU existants au cas par cas, pour lever de façon raisonnée les freins à la libération du foncier des collectivités.
- 02 — Réaliser des études de capacité architecturales et urbaines en amont permettant de valoriser le foncier par une densité maîtrisée.
- 03 — Optimiser le bâti existant. Encourager la réhabilitation, transformation, extension, surélévation et la mixité plutôt que la démolition.
- 04 — Réduire les contraintes normatives.

Pour construire bien, plus vite, moins cher

Revoir certaines procédures

- 09 — Dans les appels d'offre, choisir des procédures adaptées à la taille des opérations.
- 10 — Limiter le recours aux contrats globaux qui engendrent des surcoûts à long terme ou à défaut garantir les moyens et l'indépendance des concepteurs au service de la maîtrise d'ouvrage lorsqu'ils sont utilisés.
- 11 — Être prudent sur les gains supposés de la massification. Choisir la bonne échelle pour le logement collectif en raisonnant « opération » et non « marché de plusieurs opérations ».
- 12 — Réduire les délais administratifs et simplifier les procédures.
- 13 — Conditionner les dispositifs de défiscalisation à des critères simples de qualité pour le logement (localisation géographique, surfaces minimales, espaces complémentaires...).

Optimiser les phases opérationnelles et alléger les processus.

- 14 — Définir et maîtriser les étapes de la commande et les délais de la maîtrise d'ouvrage.
- 15 — Restaurer des relations de confiance entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage en valorisant le rôle de conseil qui fait partie de la mission de l'architecte, et simplifier la chaîne de décision.
- 16 — Limiter le nombre d'intervenants et le coût des intermédiaires.
- 17 — Promouvoir les concours pour garantir le choix du projet le mieux adapté au contexte. Généraliser les concours dans toutes les opérations d'intérêt public, que le maître d'ouvrage soit public ou privé.
- 18 — Rationaliser les appels d'offre de maîtrise d'œuvre sans restreindre l'accès à la commande.

Mobiliser le foncier

- 05 — Bloquer la construction de lotissements en zone desservie (par les transports, les commerces, les services), et y favoriser une architecture plus dense en associant dès en amont les élus et habitants à cette démarche.
- 06 — En zone tendue, surtaxer les terrains sous-exploités ainsi que les terrains gelés pour des raisons spéculatives.
- 07 — Utiliser la fiscalité pour équilibrer les offres de logements et de bureaux sur l'ensemble des territoires franciliens et mettre en place une gouvernance claire et coordonnée.
- 08 — Consolider les moyens et actions de l'établissement public foncier pour redonner à la maîtrise d'ouvrage publique la capacité de construire directement des logements sociaux.

- 19 — Capitaliser sur le savoir-faire et les compétences de l'architecte. Ne pas éclater ses missions. Ne pas les réduire au design de façade. Miser sur l'analyse transversale et la coordination.
- 20 — Exiger la mission complète pour les opérations privées menées dans un cadre d'aménagement public.
- 21 — Lutter contre le dumping qui met gravement en cause la capacité de la maîtrise d'œuvre à intervenir qualitativement sur le logement. La conforter à la hauteur des compétences attendues.
- 22 — Valoriser la phase ACT pour permettre une analyse des offres solide, sécuriser les marchés de travaux et éviter les surcoûts différés.
- 23 — Promouvoir une mission EXE confiée à la maîtrise d'œuvre, pour pallier la disparition de l'ingénierie au sein des entreprises sous-traitantes.
- 24 — Inclure aux phases d'étude architecturale la réflexion sur le coût global.
- 25 — Encourager les filières sèches. Envisager les solutions innovantes adaptées selon les caractéristiques des opérations, des possibilités de préfabrication légère, ou des solutions hybrides pertinentes.
- 26 — Intégrer au modèle financier le rapport Bénéfice / Risque d'études bâclées et chantiers trop courts.

Garantir valeurs d'usage et pérennité des constructions, anticiper les mutations sociales

- 27 — Favoriser les espaces complémentaires au logement, espaces de jeux, espaces extérieurs, espaces communs de voisinage, en pondérant autrement le calcul des surfaces et des charges.
- 28 — Exiger la possible évolutivité de l'habitat comme critère programmatique.
- 29 — Pour la qualité du vivre ensemble, promouvoir les mixités sociales, fonctionnelles et de typologies d'habitat au sein d'une même opération.
- 30 — Systématiser en amont le conseil architectural aux collectivités, aux bailleurs sociaux et aux particuliers.