



SFA

société française des architectes

4<sup>ème</sup> Trimestre 2013

# Bulletin n°51

Le logement social : aujourd'hui, dans quel état est-il ?

## SOMMAIRE

### EDITORIAL p.3

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN Retour vers le Futur ? p.03

### VIE PROFESSIONNELLE p.5

Bilan « méchamment » critique

Marx KLAXON Logement social 2013 : à l'heure de la contingence p.05

Luc-Régis GILBERT ...Et l'Abbé Pierre ? p.06

Laurent SALOMON Logement social : Quelle destinée ? p.07

Pablo KATZ Logement: progrès ou regression ? p.09

François-Frédéric MULLER de l'air... p.10

Emmanuelle COLBOC Le mieux est l'ennemi du bien p.11

Pétition ! : Pour le plein rétablissement des aides à la pierre ! p.14

Gaetano GIULIANO Rehousing p.15

Guilhem ROUSTAN Le logement social : une nécessaire chaîne de confiance p.16

Jean-Claude LAISNÉ Projet de loi "ALUR" pour l'accès au logement et un urbanisme rénové p.17

Anne-Laure JOURDHEUIL Logement social en VEFA, Questions et intentions de recherche p.20

### VIE PROFESSIONNELLE p.22

Je me présente, je m'appelle ...

Hervé BLETON « Les chênes qu'on abat » d'André Malraux (71) p.22

Frédéric SCHOELLER Le moi dans l'autre ou sortir de la bulle p.23

Emilie BAJOLET Programmer l'habitat et traiter les enjeux de peuplement pour outiller le projet politique de la ville p.25

Jean-Claude LAISNÉ Concept : La ville flux, demain la ville p.26

### VIE DE LA SFA p.28

#### VOYAGE SFA

Pierre BOUDRY IRLANDE : CORK/ DUBLIN/ BELFAST TAISTEAL GO HÉIRINN 06/09 JUIN 2013 p.28

#### HOMMAGES

Michel MAROT Hommage à Benoît Peaucelle p.30

#### Hommages à Jocelyne Berhend

Pascal Q. HOFSTEIN La spécialité de l'Architecte p.31

Laurent SALOMON Construire un hôpital ! p.32

Jean-Luc PÉREZ Hommage p.32

#### INFORMATIONS - PARUTIONS

p.33

### BUREAU 2014

**Président** Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

**1er Vice-Président** Olivier GAHINET

**Vice-Présidents** Pablo KATZ

Jacques GUENARD

Jean-Claude LAISNE

**Secrétaire Général** Pierre BOUDRY

**Trésorier** Louis GUEDJ

**Membres** Hervé BLETON

Remi FOURRIER

Françoise ADAM-MOUTON

### MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise ADAM-MOUTON

Christine ALEXANDRE

Hélène BERGERON

Jean-Bernard BETHGNIES

Hervé BLETON

Pierre BOUDRY

Sylvie BRACHET

Suzel BROUT

Jean-Luc CHASSAIS

Hervé DUBOIS

Remi FOURRIER

Olivier GAHINET

Luc-Régis GILBERT

Louis GUEDJ

Jacques GUENARD

Bruno HUERRE

Pablo KATZ

Jean-Claude LAISNE

Antonio LAZO CAMUS

Frédéric LEFEVRE

Edouard MURE

Jean-Luc PEREZ

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

Philippe RIVOIRARD

### MEMBRES DE DROIT

Pablo KATZ

Laurent SALOMON

Veuillez noter que les articles n'ont pas de classement systématique.

## Le logement social : aujourd'hui, dans quel état est-il ?

La Société Française des Architectes propose de prolonger la réflexion déjà très développée, engagée dans le dernier N°50 de son Bulletin, traitant du LOGEMENT, en ouvrant le débat sur LE LOGEMENT SOCIAL : AUJOURD'HUI, DANS QUEL ETAT EST-IL ?

Pendant longtemps, quand les organismes HLM étaient en mesure de construire des logements par centaines de milliers, ils avaient vocation d'en réaliser pour le plus grand nombre. Le logement HLM était alors l'occasion d'innovations architecturales typologiques et de recherches sur l'invention d'un espace urbain contemporain.

Avec la substitution progressive de l'aide à la pierre par l'aide à la personne, on ne cesse de proclamer la crise du logement. Désormais, l'image du logement social est le plus souvent attachée à l'habitat des plus démunis, ce qui l'affecte d'un caractère ségrégatif. Et au nom de la mixité sociale, c'est de plus en plus la privatisation de son système que l'on voit poindre : les organismes HLM modifient leurs statuts pour devenir, sur le marché, promoteurs privés. Tandis que - à l'inverse - les promoteurs privés investissent le marché du logement social : la vente des HLM, les opérations en VEFA en sont bien les indices.

Le Bulletin N°51 se propose de faire l'inventaire de ces transformations, de ses conséquences sur le projet architectural, sur la fabrication de la ville et sur la position des maîtres œuvre, dans l'économie de la construction.

# Editorial

## Retour vers le Futur ?

par Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

Le logement est actuellement encombré d'une pléthore de réglementations énergétiques, de normes et de prescriptions diverses. Ces nouvelles règles de construction, parfois paradoxales, mènent souvent à un appauvrissement progressif de l'espace du logis.

Tout cela commence tôt. Nos enfants sont évalués à la performance. On leur apprend la prouesse, la réussite par la course au résultat, la vitesse et la compétition. Cette compétitivité se retrouve dans une certaine vision du monde, un monde désormais soumis aux agences de notation qui attribuent, comme à des premiers de la classe, des médailles de solvabilité aux entreprises ainsi qu'aux nations, ces dernières alors comparables à des firmes plus ou moins prospères.

Cette culture de la notation s'étend partout et le logement n'y échappe pas. Evalué selon des critères de performance, entre autres énergétique, obéissant à des calculs et des indices, apprécié ou déprécié, le logement devient un produit au sein d'un marché, et on oublie qu'il est d'abord un Projet.

*« Pour contempler la nature, il faut l'avoir conceptualisée de quelque manière. Sinon, c'est autre chose que l'on regardera », écrit Augustin Berque<sup>1</sup>.*

Les différentes formes du logement ont constitué depuis longtemps un terrain projectuel d'une grande richesse : détaché ou rattaché, en bande, encastré entre-deux, « perimeter-block », extensions horizontales, empiement vertical.

Recherches typologiques de l'espace intérieur, mais aussi des espaces extérieurs, nommés « connexes » : cours, coursives, halls, espaces communs et partagés, escaliers, toitures. L'espace du logement est intérieur mais il est aussi formé et prolongé par ce qui l'unit et le sépare de ses voisins, un espace dans lequel on ne vit pas mais que l'on habite, hors des limites de son propre logis sans lequel il n'y aurait pas de distance, d'ouverture à l'autre et au monde. Un espace vide et non vidé, partageable par tous, construit pour que la ville y soit présente dehors et dedans.

Les meilleurs projets de logements, construits ou non, ont toujours su faire la démonstration qu'*habiter* était aussi un prolongement du vivre chez soi. Habiter son appartement c'est aussi habiter son quartier, partager son espace et son temps et non pas privilégier un repli sur soi, face à son écran, loin du monde.

Sans représentation de la ville, sans son extension et son déploiement, le logement s'appauvrit. Il s'isole.

Souvenons-nous de cette conférence à l'été 1990 au cours de laquelle Jean Dubuisson avait présenté les plans du projet « Shape Village » construit en 1952 à Saint-Germain-en-Laye. Dubuisson avait décrit ses plans, montré des transparences et surtout défendu l'idée de la « pièce en plus », un espace ouvert sur le salon où « madame pouvait y faire sa couture ». Une bonne moitié de la salle l'avait hué, probablement dans un élan féministe resté aveugle à la possibilité spatiale qu'un plan de logement idéal pouvait offrir.

Sommes-nous devenus incultes pour ne pas nous souvenir que l'invention a pour socle l'ordinaire et pour mission de l'élever à une dimension supérieure, le « poétiser » ? Avons-nous perdu le devoir de penser qu'une maison est un palais et que celui-ci doit être construit pour tous ?

Alors que les réglementations thermiques et énergétiques prônent la compacité, nous ne devons pas tomber dans le piège de la réduction. Que le logement soit compact ou dense n'exige pas qu'il soit amaigri, amputé, privé de continuités et de transparences, de balcons et de terrasses, qu'on interdise à la ville d'être son horizon.

Inscrit dans notre culture, le logement et ses projets sont aussi inscrits dans la langue : Plusieurs d'entre eux portent des noms, qui évoquent à eux seuls la richesse programmatique : les maisons US-oniennes de Frank Lloyd Wright où ce « US » signifiait à la fois un logis minimum pour l'Amérique, mais aussi un logement pour « Nous » C'est aussi le cas du projet des « immeubles-villas » de Le Corbusier, énoncé paradoxal par excellence où se rassemblent et se côtoient au-dessus du sol deux typologies opposées en un ensemble totalement homogène et maîtrisé où logis et jardin construisent une réciprocité.

Il ne s'agit pas ici de mélancolie à propos de schémas figés, rangés dans les cartons de ces maîtres que certains souhaitent muséifier afin de les faire oublier. Loin de toute nostalgie, je préfère continuer à m'émouvoir sur ces possibilités nichées dans la langue et la culture, émoi que ne provoquent nullement les appellations de quartier à « zéro énergie » ou « zéro déchet », ni les termes de mixité, densité, etc ...

Nous, architectes, devons montrer qu'il existe un monde possible au-delà de la seule notion du prix associé à celle du délai. Construire avec économie et dans le respect d'un planning est le pari de tout projet mais il ne saurait être réduit à cela. C'est bien de qualité dont il est question : Etre urbain ne signifie pas se trouver exclusivement « en ville » La qualité urbaine est un sujet, le logement en est le projet.

« Conceptualiser » le logement comme l'énonce Augustin Berque ne saurait se réduire à l'énoncé trivial d'un « concept » dont Karim Basbous a su dénoncer la caricature<sup>2</sup>. Au-delà des images et des diktats, nous avons la tâche de défendre le logement et son espace, de le construire avec ambition afin de continuer à l'inscrire dans la culture d'un « Vivre Haut ».

*« I was born by the river in a little tent  
Oh and just like the river I've been running ever since  
It's been a long, a long time coming  
But I know a change gonna come, oh yes it will... »*  
Sam Cooke

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

Architecte DPLG

Président de la Société Française des Architectes

Enseignant titulaire, ENSA Paris La Villette

<sup>1</sup> « Histoire de l'habitat idéal » Augustin Berque. Editions Le Félin / 2010

<sup>2</sup> « Au nom du Concept ». Karim Basbous. Le Monde Diplomatique / Août 2012

# VIE PROFESSIONNELLE

## Bilan «méchamment» critique

### LOGEMENT SOCIAL 2013 : À L'HEURE DE LA CONTINGENCE

par Marx KLAXON

Quand le XXe siècle invente le fonctionnalisme, il engage un processus de démocratisation de l'accès au confort. Au regard de la nature du logement de cette époque, une part significative de la population va pouvoir envisager l'habitat non plus comme un abri nécessaire contre le froid et les intempéries, mais comme une forme de plaisir. Ce plaisir était jusque-là réservé à ceux qui disposaient d'une domesticité qui assumait ces tâches quotidiennes que le fonctionnalisme a facilitées à tous, réduisant ainsi de façon significative le registre des contingences.

Nous devons bien admettre que la mémoire de cette transformation se perd aujourd'hui.

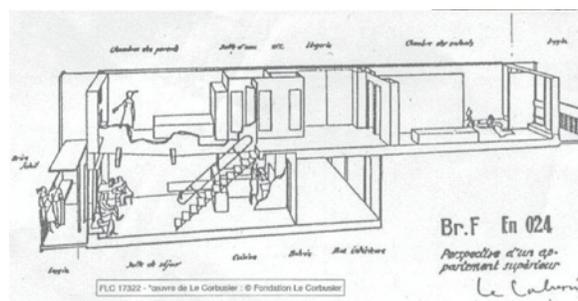
Dans ce contexte, les pionniers de l'architecture moderne s'intéressant à la dimension sociale de l'architecture – et eux-mêmes promoteurs du potentiel fonctionnaliste – ont considéré que la dignité de l'habitat humain devait dépasser cette notion de confort pour permettre d'accéder à un réel plaisir d'habiter.

C'est cette ambition sociale qui, par exemple, a conduit à imaginer l'habitat collectif, même quand il est destiné aux plus pauvres, comme un assemblage de maisons dans l'espace, qui a conduit à proposer des espaces extérieurs pour chaque logement, à imaginer les espaces d'accès au logement conçus comme des fragments d'espace urbain, qui a porté autant de conquêtes pour le plaisir d'habiter, au-delà de ces contingences, même facilitées à minima par une conception fonctionnelle de l'habitat.

Pour illustrer ce propos, vous pouvez observer ci-après deux versions d'un logement collectif, l'une que nous conçûmes à la fin des années 50, l'autre telle que nous sommes amenés à le concevoir dans la période actuelle.

Cela montre comment des actualités socio-économiques et politiques différentes peuvent dégrader le logement dans sa capacité à procurer un plaisir d'habiter : dans un cas l'espace, dans l'autre le pot de fleur ...

Même au regard des préoccupations environnementales actuelles, le plus ancien est déjà le plus inventif : il procède typologiquement d'une évolution des acquis antérieurs de « maisons » intégrées dans un habitat collectif. Aujourd'hui, ce logement social n'est au mieux, qu'un « appartement » avec une terrasse habitée par les pots de fleur, un séjour réduit par les surfaces absorbées par l'handicapabilité que personne n'envisage de compenser. L'espace à vivre qui en résulte est entièrement déséquilibré : circulations, toilettes et salles bains disproportionnées au regard des autres espaces, mettant ainsi en lumière une fausse générosité : on n'a rien offert de spécifique aux « personnes à mobilité réduite » mais on a pris à tous pour leur donner quelque chose ; pas plus que l'on a « investi » dans l'amélioration du comportement thermique des bâtiments : on a absorbé tous les gains de productivité des entreprises du bâtiment et réduit les surfaces des logements pour financer cette amélioration.



Le résultat de ce processus purement technocratique est une restriction continue du plaisir d'habiter. Ainsi, « au nom de la crise », le logement conçu aujourd'hui est sur-profond et mal éclairé pour gagner en compacité au nom de cette efficacité énergétique dont on attend le bénéfice mais que l'on ne veut pas financer, avec de petites vues sur le monde. Il n'y a plus de duplex (maisons) parce que le vide du «séjour-maison» coûte et que cet argent est déjà dépensé dans la peau étanche – tellement étanche d'ailleurs qu'il faut dépenser encore plus pour inventer des systèmes de ventilation hygiénique de compensation.

Le plus souvent, il n'y plus de terrasses parce « qu'elles ne servent à rien », le séjour est étriqué avec cette cuisine intégrée collée contre un mur (même pas « américaine ») pour récupérer ces surfaces non financées mais consacrées aux besoins des « handicapés », processus qui oblige chacun à vivre chaque jour cet espace qui leur est dévolu... au motif que chacun le sera peut-être un jour.

Pour comprendre ce qui nous arrive, il faut regarder en face la société que nous avons construite :

- qui prétend contraindre l'individu au nom de l'intérêt collectif, alors qu'elle ne le contraint en réalité qu'au nom d'intérêts particuliers et sectoriels,

- qui prétend prendre en compte les besoins de minorités « opprimées », alors qu'elle légifère en fait sous la pression de lobbies qui vivent sur le dos des dites minorités.

Classes moyennes ou classes défavorisées : petite accession ou locatif aidé, bien au-delà des efforts désespérés que font certains concepteurs (pas tous malheureusement), vous n'êtes plus conviées au plaisir d'habiter. Dans ce monde qui ne reconnaît plus de valeur à votre travail, vous devez être des gens bien peu méritants pour que l'on considère comme acceptable de vous faire l'aumône de ces « logements-placards » où tout est tiré au plus juste pour votre survie laborieuse, mais où le « triple bac à déchets » de la poubelle « respectueuse de l'environnement » est normé et obligatoire. On s'intéresse manifestement beaucoup plus à la destinée de vos déchets qu'à la vôtre.

Que nous faudrait-il pour dépasser ce plafond de verre kafkaïen ? Sans doute un petit effort de lucidité pour revoir cela sous les auspices de la générosité sociale, avant que la honte ne nous anéantisse tous !

Marx KLAXON

## ... ET L'ABBE PIERRE ?

par Luc-Régis GILBERT

C'est quand tombent les dernières feuilles des arbres, quand les brumes d'automne annoncent froid, humidité, vent, pluie, neige, gel... que se fait sentir durement le manque de logis, et que les médias rappellent, par témoignages divers, la carence des pouvoirs publics.

Une grille d'égout, de métro, de soufflerie de clim, une marquise, une arcade au devant de vitrines de luxe, cartons entassés, délaissés, imbibés, couvertures et vieux tapis imprégnés d'odeurs fétides, envahis de poux et puces, chiens affalés, le regard éploré entre cadavres de vinasse...

Tous ces refuges de la rue, d'abandon de toute société, de la solitude en promiscuité, du soir jusqu'au matin, peuvent-ils être encore tolérables ? Refuserait-on encore un peu de chaleur à ces hommes, femmes et enfants, qui ont faim, toussent, souffrent et se révoltent ?

Evidemment il ne suffit pas de déplorer la misère, il faut agir en allant au devant : « aider ceux qui aident » disait l'Abbé Pierre. Son célèbre appel du 1<sup>er</sup> février 1954 reste mémorable, ainsi que sa création des Compagnons d'Emmaüs, devenue internationale ; et plus tard, en 1992, la Fondation Abbé Pierre.

Déjà un sourire répond mieux que le mépris aux vrais qui réclament l'aumône. Offrir un coin de table à la maison,

une couche... qui, de nos jours où toute porte est codée, en ose le risque ?

L'invitation à conduire « ces gens-là » (J. Brel) à l'abri s'avère plus difficile. Pudeur et honte les rendent résistants. Depuis quand n'ont-ils plus habité ? Savent-ils encore ce que signifie un logement ? Nouvelle éducation obligerait : Comment l'aimer, le respecter, le balayer, le partager, un rayon de soleil sur une fleur à la fenêtre ? Par centaines de milliers, des logements sont à prévoir, pour les démunis, solitaires ou en familles. Mais qui sont-ils, de quelle société, de quelle culture ? Clochards, drogués, immigrés, rescapés, sortis de prison, étudiants, vieillards ? ... Peut-on admettre de fournir une même case répétitive à chacun, sans respect de la différence des personnes ?

De gauche à droite, les pouvoirs publics sont, de longue date, conscients de l'enjeu politique, du m<sup>2</sup> à bâtir ou restaurer, en acceptable rapport qualité/prix. La reconstruction d'après guerre a montré hélas les aléas de la précipitation, à l'encontre d'une durabilité. Mais aujourd'hui, la crise économique, mêlée aux infinis détours administratifs, aux procédures, avec prises d'intérêts abusifs, n'est-elle pas prétexte à surseoir ? En faveur du court terme, du moins-disant, ne condamne-t-elle pas la société à la regrettable démagogie d'électoratisme ?

Alors que tant de locaux vacants pourraient ne plus attendre la réquisition, alors que des sociétés ou groupes immobiliers pourraient se concerter en temps utile, avec des architectes compétents, en vue de régler la condition minima d'hygiène, de salubrité et d'espace vital, faut-il chaque année tarder in extremis, attendre la veille des dates d'application des lois de protection hivernale, interdisant l'expulsion des locataires ?...

Beaucoup d'encre a déjà coulé sur le sujet, heureusement, mais les résultats positifs suivent-ils ?

« D'un Palais rose à une Mansarde » était un livre d'autrefois !... Histoire d'un enfant. Il évoquait poétiquement et socialement cette différence de sensibilité, entre rêve et réalité.

L.-R. GILBERT

Architecte D.P.L.G. honoraire – Urbaniste S.T.G.

Prof. Honoraire aux Ecoles d'Architecture de Paris

Membre lauréat correspondant de l'Académie d'Architecture

Ancien Vice-président de la SFA

## LOGEMENT SOCIAL : QUELLE DESTINEE ?

par Laurent SALOMON

*LE PUNK EST : l'expression personnelle de notre caractère unique qui vient des expériences acquises en grandissant, en accord avec notre capacité humaine à raisonner et à poser des questions.*

*LE PUNK EST : un mouvement qui sert à réfuter les attitudes sociales perpétuées à travers l'ignorance délibérée de la nature humaine.*

*LE PUNK EST : un procédé d'interrogation pour la connaissance résultant d'un engagement personnel, et qui par extrapolation, peut mener à un progrès social.*

*LE PUNK EST : une croyance que le monde est ce que nous en faisons. La vérité vient alors de notre compréhension de ce que les choses sont, non pas de l'adhésion aveugle aux prescriptions des choses qui devraient être.*

*LE PUNK EST : la lutte constante contre la peur des répercussions sociales.*

*(Manifeste Punk – Greg Graffin, chanteur du groupe Bad Religion – mars 2002).*

La révolution moderne de l'architecture a permis d'inscrire le « social » dans ce qui était antérieurement un art de courtois. Que nul ne l'oublie jamais : tout l'intérêt que nous portons à l'histoire de notre discipline, toutes les leçons que nous en tirons pour notre action immédiate ne sauraient nous faire oublier qu'avant l'avènement du monde moderne, les architectes – comme les artistes – ont le plus souvent vécu au fil de l'histoire des prébendes que leurs dispensaient des mécènes qui vivaient l'absolu de leur propre existence au travers des œuvres que produisaient les artistes qu'ils nourrissaient.

Cette révolution moderne de l'art et de l'architecture ne s'effectue finalement qu'à l'aube du XXe siècle. A partir de l'invention de l'imprimerie, trois siècles et demi auront été nécessaires pour que la libération progressive de l'accès à la connaissance permette tout d'abord de renverser l'ordre social établi, et un siècle supplémentaire pour qu'une vraie liberté de pensée et regard au sein de

la fabrication des œuvres soit enfin instituée. Cette liberté conquise sera très vite utilisée à des fins politiques, par certains artistes souhaitant mettre leur œuvre au service d'un projet de société progressiste.

L'irruption du social dans l'architecture procède de ce mouvement. L'histoire du logement social est précisément une part de cette histoire-là. La panne qui l'affecte aujourd'hui est, de même, une part de celle, généralisée, qui affecte le « social » dans le monde post-moderne : dans un monde postérieur à celui d'une société nourrie de la notion de progrès. Derrière ce terme, on peut aussi bien entendre progrès social que progrès scientifique, tant les deux semblent intimement liés. Néanmoins, si cette notion de progrès – consubstantielle à la modernité – a été combattue par la pensée post-moderne au nom des désastres des guerres mondiales, ce n'est pas le « progrès social » qui était visé, mais plus spécifiquement la façon dont une pensée rationnelle avait conduit à l'utilisation des progrès scientifiques et techniques pour perfectionner le mal absolu : l'enfermement et l'extermination. Curieusement, ce n'est pas pour autant ce progrès-là qui s'arrête aujourd'hui. C'est bien sa contrepartie sociale qui est mise en cause. Elle est assignée à disparaître pour permettre de « rembourser la dette », cette dette contractée par les états auprès d'établissements bancaires dont l'intérêt bien compris est de mettre l'action politique sous leur coupe par le levier de la dépendance financière, les emprunts consentis étant fort opportunément venus remplacer la fiscalité du (des) fiscalisable(s).<sup>1</sup>

Le logement social fait malheureusement partie de cette contrepartie sociale sacrifiée, et quels que soient les reculs antérieurs des politiques le concernant, nous devons constater aujourd'hui une déliquescence sans précédent depuis l'après-guerre.

En effet, nous assistons à une véritable révolution libérale du développement et de la gestion du parc de logements sociaux. D'une part, la réalisation de celui-ci est en grande partie concédée aux investisseurs privés sous forme de logements diffus cédés en V.E.F.A. (vente en état futur d'achèvement). D'autre part, pour les opérations encore réalisées de façon autonome par des socié-

tés spécialisées, il n'est pas exceptionnel que les loyers engrangés permettent la distribution de dividendes aux actionnaires, dès lors que la structure juridique de ces sociétés le permet. Ainsi, dans le premier cas, le contingent de logements sociaux cédés en V.E.F.A. constitue la plus grande part de prévente réclamée par les banques pour financer une opération de construction n'apportant de bénéfice qu'à la part privée de l'opération. Dans ce cas, les bailleurs qui achètent ces logements sociaux diffus sont le plus souvent les sociétés privées de H.L.M. qui passent des accords-cadres avec les investisseurs pour acquérir systématiquement ces logements, ce qui pose aux communes des problèmes de gestion des attributions. Dans le second cas, l'A.P.L. (aide publique attribuée au locataire en fonction de ses revenus) – qui se trouve reversée au bailleur dans le montant du loyer – est, de fait, partiellement distribuée sous forme de dividende à des actionnaires de sociétés de H.L.M. privées. Dans les faits, ce qui relevait d'une bonne intention – imposer un quota de logement sociaux dans toute opération de logements neufs pour se rapprocher des objectifs de la loi SRU – a fini par engendrer des conséquences imprévues, privant les collectivités locales d'une part de leurs possibilités d'attribution et conduisant à reverser à des actionnaires une part d'aide publique sous forme de dividendes.

Du point de vue de la constitution physique des logements et des édifices, les V.E.F.A. de logements sociaux n'ont pas généré de réflexions spécifiques sur les conditions architecturales et urbaines de leur insertion. Leur dimension architecturale n'y est généralement déterminée que par le cahier des charges commercial du logement privé. Leur part d'urbanité ne découle finalement que de l'alliance objective des investisseurs et des aménageurs qui découpent le foncier en lots commercialisables, vendus pour un droit à construire défini « hors projet », dans le cadre d'un bilan comptable qui prédéfinit la « condition urbaine ».

Pour ces logements sociaux de la seconde décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, le maintien des qualités d'habitabilité conquises au fil du temps depuis le début des années 60 – taille minimale des pièces, bénéfice d'espaces de rejet correctement dimensionnés (cellier ou cave), bénéfice d'un espace extérieur (terrasse ou loggia) – se heurte aux logiques de vente du privé qui ne considèrent pas ces qualités comme rentables. De surcroît, les nouvelles normes permettant l'accès des handicapés à tous les logements n'étant assorties d'aucunes exigences de maintien des dimensions minimales des pièces, cette situation se trouve aggravée au point de ramener les surfaces utilisables au niveau de certains logements d'immeubles de rapport de la fin des années 30. Dès lors que la maîtrise d'ouvrage n'est pas « engagée », la défense des acquis sociaux inhérents à la qualité des logements aidés relève d'une âpre lutte menée par les concepteurs nécessitant, la plupart du temps, l'appui des municipalités.

Par ailleurs, hors les cas d'urbanisme de substitution, la qualité d'insertion de ces projets dans la forme urbaine n'appartient plus au domaine de l'architecture, puisque le développement urbain est conditionné par des procé-

dures de ZAC qui rivalisent dans l'art de transformer la ville en « lotissements d'immeubles », en lieu et place de ces « lotissements pavillonnaires » conspués à juste titre... mais finalement reproduits à une autre échelle.

Ce qui a quasiment disparu de la production, c'est la pensée associant le logement et la ville dans ce qui s'appelle la TYPOLOGIE, mot dévoyé par une maîtrise d'ouvrage qui confond la répartition des logements selon leur dimension avec l'organisation architecturale de l'édifice (c'est-à-dire qui confond « taille des produits » et structure spatiale), comme le publicitaire associe le terme de concept à l'originalité marchande et confond de cette façon signe et pensée. Envisager aujourd'hui la question du logement sous l'angle typologique est suspect de terrorisme intellectuel : dans le logement privé, la question typologique est remplacée par la question commerciale, c'est-à-dire par le préjugé – irrationnel – de professionnels de la vente qui s'appuient sur l'analyse de statistiques résultants de leurs choix antérieurs pour déterminer leurs choix futurs, ce qui confine toute la démarche dans le monde clos du « produit » où « l'adresse » prévaut sur le logement lui-même. Dans ce monde, il n'y a pas de recherche architecturale possible sur le logement, et, sans recherche, il n'y a pas de progrès possible.

Ce qui nous ramène au début de notre propos : si le progrès social n'est plus un horizon commun, le logement social s'éteint de lui-même. C'est le chemin que nous prenons, c'est une impasse, tout comme l'est l'organisation d'une société construite sur la seule base d'un bilan budgétaire.

A ce rythme-là, on ne va pas tarder à considérer les punks comme de véritables visionnaires. D'ailleurs, nul n'a désormais besoin de se coiffer comme un Iroquois pour se reconnaître dans ce slogan :

All Products = All Money = No Future!

Laurent SALOMON

Architecte

Président d'honneur de la Société Française des Architectes

Ancien Architecte Conseil de l'Etat

Professeur de Théorie et Pratique de la Conception Architecturale et Urbaine à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville

<sup>1</sup> C'est une histoire connue et répétée à de nombreuses reprises, en France comme ailleurs. Déjà (en 1305) Philippe IV le Bel, ayant mis le pays sous la coupe des financiers de l'Eglise, finira, (en 1312), par s'accaparer leurs biens plutôt que de rembourser ses dettes. Nous vivons donc une période difficile dont la conclusion nous est cependant déjà connue à défaut d'être annoncée (avouée ?). L'inconnue n'en est que le terme.

## LOGEMENT : PROGRÈS OU REGRESSION ?

par Pablo KATZ

« *Le progrès social des masses est subordonné au progrès des dispositions sociales de l'architecture* »  
Jean-Baptiste-André Godin, 1883

Pendant un siècle la France a développé et mis au point un arsenal d'outils au service d'une politique sociale du logement ambitieuse.

Une banque publique (Caisse des Dépôts), une politique publique orientée vers le financement du logement social (assignation des fonds d'épargne populaire pour le financement du logement aidé, aides à la pierre), des opérateurs publics territoriaux de construction et de gestion de logements sociaux (OPHLM), des lois pour encadrer l'attribution de la commande aux maîtres d'œuvre (Loi MOP), des outils juridiques permettant d'encadrer les marchés d'entreprise, des commissions d'attribution des logements, des programmes de recherche et expérimentation technico-constructives, ... un siècle d'efforts pour perfectionner les instruments d'une politique publique du logement affirmant sa mission de défense de l'intérêt public, ... dans le sens du progrès social.

Ainsi nous avons pu constater une exception (quasi) française par laquelle les meilleurs architectes ont investi le champ du logement social. Alors que partout dans le monde les grands noms de l'architecture ne s'intéressaient pas aux programmes de logements sociaux, le logement social est devenu progressivement, en France, terrain d'innovation typologique, technique, sociale, fonctionnelle... architecturale. Le logement social est devenu la locomotive du logement, à tel point que tous les progrès liés au logement ont été, en France, accomplis dans des programmes financés par de l'argent public.

Cette politique est devenue une référence pour des élus, responsables de la politique du logement des grandes et moins grandes villes de par le monde et de nombreux colloques, séminaires, voyages d'étude, ont amené décideurs et responsables de la politique de la ville des métropoles d'Amérique latine, d'Asie, d'Afrique, d'Europe même, à étudier les mécanismes de financement et de production des logements sociaux en France.

Mais nous assistons depuis quelques décennies à une distorsion par laquelle ce progrès social régresse comme conséquence du désengagement et de la capitulation des pouvoirs politiques, laissant place libre aux politiques court-termistes et à la recherche effrénée de profit.

Nous détruisons à grande vitesse ce qui mit des décennies à être bâti et qui faisait objet d'intérêt, voire d'admiration, en matière de politiques publiques de l'habitat : disparition des aides à la pierre, confiscation de l'épargne affectable à la construction de logements, privatisation des opérateurs du logement social, remise en question de la loi MOP, rachat par des organismes « sociaux » d'immeubles en VEFA à des opérateurs privés...

La disparition des aides à la pierre et l'assèchement des financements publics pour la construction de logements sociaux a pour corollaire la réduction dramatique du nombre de logements mis sur le marché chaque année.

La privatisation des opérateurs du logement social entraîne leur substitution par des sociétés de droit privé qui distribuent des dividendes aux actionnaires sur le dos du logement social ! Ce système risque aussi de favoriser le détournement, la corruption et les conflits d'intérêt.

Le recours généralisé et abusif aux procédures dérogatoires (conception-réalisation, conception-réalisation-exploitation-maintenance, PPP, marchés négociés avec des critères d'appréciation contestables, ...) supprime la fonction de maître d'œuvre indépendant des entreprises et défenseur des intérêts du maître d'ouvrage et de l'ouvrage rendant contingente notre capacité à assumer nos missions dans l'esprit de la loi MOP, soit dans le sens de l'intérêt public.

La production en VEFA de bientôt 2/3 des logements sociaux produits annuellement (!) entraîne inexorablement une perte de qualité pour un coût supérieur. Cette régression éclaire sur le cynisme de certains élus, qui préfèrent voir sur les chantiers les panneaux des grands groupes de promotion privée plutôt que ceux des opérateurs de logement social. Là encore, l'exclusion d'une part très importante des opérations des procédures encadrées par le code des marchés publics risque de favoriser un retour des affaires.

Si les architectes ont pleinement conscience de cette dérive, nombre de maîtres d'ouvrage publics, bailleurs sociaux, partagent notre inquiétude. Cela représente souvent une souffrance pour leurs équipes que de voir leurs immeubles réalisés en VEFA par des promoteurs privés dans un rapport coût/qualité fortement dégradé.

Nous devons sans cesse répéter que nous sommes dans l'incapacité d'assumer pleinement la mission que nous attribue la loi qui régit l'exercice de notre métier, dans le sens de la défense de l'intérêt public, quand nous sommes liés contractuellement aux entreprises, quand nous réalisons des logements sociaux sous contrat de promotion privée, ou quand nous sommes obligés de nous plier aux contraintes absconses sous le contrôle de certifications et certificateurs, règlementations et contrôleurs techniques, ayant une modération et une souplesse dans l'application des normes inversement proportionnelle à la dimension prototypique de chaque opération.

Remettre le logement, au cœur des politiques publiques, dans le sens de l'intérêt général, est la seule voie possible de progrès. Godin nous le disait déjà... il y a 130 ans !

Pablo KATZ

Architecte DPLG – Urbaniste

Ancien Président de la SFA (2009-2012)

## DE L'AIR...

par François-Frédéric MULLER

J'ai été invité il y a quelques semaines à une matinée « Qualité de l'air intérieur » organisée conjointement par plusieurs organismes publics, à la mairie de Strasbourg. Il n'est pas ici nécessaire de donner la liste de ces organismes ou de livrer les noms des organisateurs, il faut juste retenir que ces organismes sont publics. Ce qui est important, et ce qui me pousse à le relater ici, c'est que ce genre de réunion est le symptôme d'une dérive rampante qui envahit notre métier.

A l'ouverture de l'invitation, l'objet de cette journée m'a semblé clair, tout était dans le titre : « Qualité de l'air intérieur et diagnostic des établissements recevant du public ». Étaient invités divers architectes, propriétaires et gestionnaires d'ERP. L'objectif de cette matinée d'information ne pouvait emporter que mon adhésion, il s'agissait d'être « tous engagés pour une meilleure maîtrise de la qualité de l'air intérieur ». Je m'inscrivais donc avec la ferme intention de me battre à mon niveau pour améliorer les conditions de vie des futurs utilisateurs de mes bâtiments, mais avec déjà quelques soupçons car j'avais identifié dans le programme que serait plus particulièrement abordé le cas des ERP accueillant des enfants de moins de 6 ans...ça sentait sa prise d'otage à plein nez.

Je ne fus pas déçu. En résumé, la matinée a été partagée en trois parties : terreur, culpabilisation, normalisation. C'est cette valse à trois temps, parfaitement huilée et calquée sur l'air du temps, qui me pousse à écrire ces lignes. Qu'il ait été question d'ERP n'est qu'un détail, le logement a également été abordé, et à vrai dire c'est toute la construction qui s'est retrouvée passée au crible vertueux de la qualité aérienne.

La terreur d'abord avec une litanie de chiffre et une démonstration édifiante sur les particules que nous respirons tous les jours, leur tailles et leur dangerosité respective, le temps qu'elles mettent à atteindre les plus petites alvéoles de nos poumons avant de s'y installer pour s'y transformer en joyeux cancer. Nous connaissions tous les méfaits des gaz d'échappement et de l'amiante, mais ce n'était rien comparé aux formaldéhydes et autres benzènes qui envahissent nos logements dans des proportions scandaleuses. À écouter les intervenants, on se demandait presque par quel miracle nous vivions tous encore sans assistance respiratoire. Dès cette première partie ont été convoqués les enfants, avec leurs petits poumons forcément plus fragiles, des petits êtres si innocents que nous exposions, affreux concepteurs et gestionnaires que nous étions, aux féroces particules. A n'en pas douter les miens reviendraient bientôt à la maison en me faisant la leçon comme ils me bassinent aujourd'hui lorsque je jette le pot de moutarde avec son bouchon dans la benne à verre.

La culpabilisation ensuite, avec l'exposé méthodique des actions correctrices que nous ne mettions pas en œuvre, justement parce que cette menace invisible nous était inconnue jusqu'alors. Des labels avaient été créés pour

reconnaitre les produits « vertueux », il suffisait de se rappeler d'acronymes obscurs et que A était mieux que B qui lui-même était mieux que C. L'étiquette salvatrice ressemblait à celle que l'on trouve sur les frigos et les appartements à vendre. Le problème est qu'avec l'étiquette « Bilan carbone », l'étiquette « Recyclabilité » et la nouvelle étiquette « Qualité de l'air », trouver un produit vertueux devenait aussi compliqué que de trouver des biscuits sans huile de palme dans un hypermarché. L'enfer étant toujours pavé des meilleures intentions, l'excès d'information finit par tuer l'information et j'en viens à regarder tous ces labels comme des décorations plus ou moins kitsch sur les produits que j'achète ou que je prescris. À propos de prescription, je crois que je tue le prochain représentant de matériaux qui déballe sa camelote en prétendant qu'il est plus vert, plus cradle-to-cradle (?!), plus recyclable, plus bio-concerné que son concurrent.

Et bien sûr pour nous achever, l'énoncé des normes existantes bien trop faibles et que tous les intervenants espéraient voir se durcir. Il fallait définir des seuils à ne pas franchir, des concentrations au-delà desquelles le concepteur pouvait être mis en cause, des teneurs au-dessus desquelles il fallait fermer l'établissement. À l'écoute horrifiée des nouvelles normes qu'il faudrait que j'intègre bientôt dans mes descriptifs, je me ratatinais un peu plus dans mon siège, j'attendais le sursaut salvateur d'un collègue, quelqu'un que j'aurais pu applaudir et suivre, mais au lieu de ça, un participant colère demanda pourquoi ce scandale était tu depuis si longtemps, et qu'il fallait vite vite mettre en place ces normes qu'on attendait, et surtout les punitions qui allaient avec pour les architectes négligents. N'écoutant que mon courage, je me taisais, l'échine suffisamment courbée.

Au milieu de cette déferlante normalisatrice, une intervenante est venue nous exposer une action tout à fait innovante, dont je ne me souviens plus si elle était initiée par la ville ou la région, peu importe, qui s'intitulait « Toutes les deux heures, j'ouvre une fenêtre ». Cette sensibilisation était destinée aux écoliers, il fallait de toute urgence leur apprendre à ouvrir la fenêtre de leur classe pour renouveler l'air intérieur vicié par les vilaines particules et leur propre respiration. Dans l'assistance pas un mot de révolte contre cette mécréante qui compromettait la sacro-sainte étanchéité à l'air, une des nombreuses marmelles de la réglementation thermique cru 2012. C'était véritablement délicieux, après les injonctions crétines « Mangez bougez ! » et « Cinq fruits et légumes par jour », il fallait apprendre à nos chères têtes blondes un geste d'une banalité confondante : ouvrir la fenêtre. Le bon sens érigé en trouvaille, bientôt démarche citoyenne, ou mieux, geste vert ! J'attends avec impatience « J'ai froid, je me couvre ! », ou « Le nez qui coule ? vite un mouchoir ! ». Il est normal que l'infantilisation de notre société commence par les enfants, mais le plus surprenant est qu'il n'y a eu aucune réaction dans la salle. Pire, personne n'a ri. Ça fiche la frousse.

Pourquoi cette chronique légèrement outrancière alors que le sujet est le logement social ? Et bien parce que ce puritanisme aérien, ce réveil de la vierge effarouchée par un courant d'air particulé, ce déluge de norme prévisible s'appliquera à n'en pas douter très prochainement à la construction des logements aidés. Puisque le système des subventions s'adosse à l'adoption de toutes les dernières trouvailles normatives, il faut se préparer à quelque addendum à nos référentiels Cerqual. Le logement social semble être devenu le réceptacle ou le laboratoire des contraintes les plus délirantes appliquées à la construction. Les exigences au cm<sup>2</sup> près des maîtres d'ouvrage percutent allègrement les réglementations PMR, acoustiques et thermiques. La prochaine réglementation « qualité de l'air » sera tout aussi savoureuse et permettra d'atteindre, à n'en pas douter, un niveau de confort inversement proportionnel à la qualité architecturale des logements. La démonstration est presque trop simple : lorsqu'on est trop occupé à déjouer les chausse-trappes réglementaires, on n'a physiquement de moins en moins de temps à consacrer à des variables négligeables comme l'espace, la lumière, l'orientation, la qualité d'usage.

Dans le cas précis de la qualité de l'air, les intervenants nous ont bien expliqué que l'ennemi était identifié, les rejets néfastes des matériaux de constructions étaient parfaitement quantifiés. Mais alors, demandais-je naïvement à un des organisateurs, pourquoi ne pas plutôt s'adresser aux fabricants de ces matériaux, pourquoi ne pas remplacer les étiquetages et les mesures punitives pour les architectes par des menaces plus directes à l'encontre des industriels ? Pourquoi ne pas leur tordre le bras un peu plus fort et exiger qu'ils injectent un peu plus dans la R&D et un peu moins dans les catalogues trendy

et les commerciaux évoqués plus haut ? Silence gêné qui voulait dire : c'est bien plus simple de faire culpabiliser et de terroriser les usagers et les architectes que de se lancer à l'assaut des industriels. Les politiques présents dans l'organisation de cette matinée étaient parfaitement complices de cette mascarade, et je ne surprendrai personne en précisant qu'il s'agissait d'élus verts. Il est vraiment épatant de constater comment cette volonté farouche de réglementer chaque parcelle de notre vie, à commencer par nos logements, débouche invariablement sur de nouveaux besoins matériels quantifiables et marketables, bientôt transformés en nouveaux marchés par ces mêmes industriels qui nous empoisonnent l'air. Un système bien huilé.

Pour finir, je préciserai que cette sauterie était co-organisée par un laboratoire très sérieux, hébergé par l'université, qui travaille à la mise au point d'un détecteur de particules, une sorte d'alarme qu'ils travaillent à miniaturiser et qui équipera sans doute bientôt tous les foyers français. Mais autant je vois comment un détecteur de fumée peut sauver des vies, autant un détecteur d'air vicié par la mauvaise qualité de nos constructions, je comprends mal. Quand l'alarme sonne, c'est trop tard... ou alors elle sert d'avertisseur pour ne pas oublier d'ouvrir les fenêtres.

François-Frédéric MULLER

Architecte DPLG

Enseignant ENSA Strasbourg

## LE MIEUX EST L'ENNEMI DU BIEN

par Emmanuelle COLBOC

Le programme du logement est celui qui fait le lien dans la ville. Alors que la société se durcit, que la ville se densifie, le lieu de vie de chacun mérite encore plus d'attention. Ainsi que le disait le philosophe Jean-Paul Dollé, le logement est comme une deuxième peau, c'est à travers lui que l'on peut être disponible au monde. Il est vital à l'équilibre de chacun. C'est un sujet grave.

### Arrêtons de diminuer la surface des logements

La première opération de logement que j'ai réalisée remonte à 1987. C'était un ensemble de 16 appartements pour France Habitation à Clichy-la-Garenne. À l'époque, un trois pièces avait une surface de 70 mètres carrés. Aujourd'hui, pour le même bailleur public, elle est de 60 mètres carrés, au mieux 63. Lorsque la maîtrise d'ouvrage est privée, elle n'est plus que de 58 mètres carrés, voire 56. Et, bien souvent, la plupart ne dispose ni de cave ni de cellier. Ainsi, en vingt-cinq ans, c'est l'équivalent d'une pièce entière qui a disparu !

On nous oppose la cherté du foncier, la solvabilité des locataires ou des acquéreurs... Bien sûr, mais quoi qu'il en soit, cette histoire de surface apparaît comme le premier dysfonctionnement de notre époque.

L'ensemble du système normatif actuel ignore l'essentiel, c'est-à-dire l'espace à vivre. Il ne traite jamais que de performances techniques. Les objectifs d'amélioration annoncés ne dévient pas de cette ligne alors que l'espace vital est de plus en plus dégradé.

S'il est moins quantifiable, moins scientifiquement vérifiable, c'est pourtant l'espace vital – quand il est de qualité, c'est-à-dire juste, en harmonie avec le site – qui donne le bien être aux habitants en plus d'une bonne isolation thermique et acoustique.

Tout le système normatif regarde ce lieu comme un objet fini, quantifiable, démontrable, alors que des gens et leurs habitudes de vie sont tous différents.

Curieusement, il n'interdit pas l'insupportable, c'est-à-dire une pièce trop petite ou une cuisine en deuxième ou troisième jour. N'ajoutons pas de normes, mais ne

perdons pas ou non plus le sens profond de la question humaine qui nous est posée.

### **Logement aux normes ou logement habitable ?**

Le mot qualité est dévoyé depuis longtemps. Il sert aujourd'hui exclusivement à parler de technique et celle-ci a de moins en moins à voir avec « l'habitabilité ». Nous autres architectes ne voulons pas lâcher sur l'habitabilité. Nous recherchons cette qualité centimètre par centimètre, simplement pour que les gens se sentent bien chez eux.

Nous nous épuisons à la défendre contre toutes les normes et leurs labels. Je n'ai rien a priori contre les objectifs de ces normes mais la manière dont fonctionne le système de production est devenue aujourd'hui un obstacle à la construction de logements.

Ces normes se superposent, se contredisent de façon choquante. Leur application donne lieu à des heures de calculs, de discussions, de mises au point qui sont parfois tellement éloignée de la question fondamentale qui nous est posée...

Même si, en tant qu'architecte, nous ne perdons jamais de vue cette question de fond, j'ai l'impression que le système nous demande de faire un logement aux normes avant de faire un logement justement ressenti et aux bonnes proportions.

Mais une norme n'apparaît jamais seule. Elle est accompagnée de son logiciel de vérification, basé sur des données qui méritent d'être questionnées et de vérificateurs spécialisés pas toujours bien formés à ce qu'ils doivent vérifier. En réalité, ces spécialistes n'ont le plus souvent aucune culture architecturale – quel bonheur au contraire lorsque c'est le cas – et aucune notion de ce qu'est une démarche et une culture de projet.

Du coup, chacun défend sa partie, reste dans son champ de compétence et l'approche globale est difficile. Parfois, le maître d'ouvrage est même amené à s'opposer à leur avis, mais il faut vraiment que l'exagération soit manifeste. Je nuancerai toutefois un peu mon propos : la réglementation thermique – RT 2012 – semble avoir un regard plus global que la réglementation thermique précédente. Pour nous, architectes, cette parcellisation des approches signifie consacrer un temps disproportionné à répondre à leurs attentes, et déployer une énergie colossale pour « sauver » le logement. Pour qu'il puisse simplement être correct.

### **Le programme du logement stagne**

Je me demande souvent quel regard portera l'Histoire sur la production architecturale des années 2000. Nous sommes bien loin de la qualité typologique produite par les années 1980, à l'époque où le logement social était un laboratoire. Y a-t-il eu des dérapages, a-t-on été trop loin ? On peut, à la limite, parfois le penser par rapport aux façades mais je ne le crois vraiment pas en termes de plans et de typologies. Aujourd'hui, on pense avoir avancé parce que les cuisines ouvertes sont possibles et que cela crée des espaces fluides, mais il n'est pas sûr que ce dispositif convienne à tout le monde. On parle de double flux et de technicité alors que les gens ne savent

pas régler leur système de chauffage ! Et, je le répète, ces mêmes normes rendent possible des cuisines en troisième jour. On peut faire cuire des sardines au fond d'un logement, dans une pièce sans fenêtre... À ce stade, on ne parle plus de qualité mais simplement de bon sens !

Cette normalisation exacerbée fait que l'on produit à peu près le même logement sans qualité et atrophié aux quatre coins de France. La banalisation de la production actuelle est terrible.

C'est la même chose au niveau des programmes. Ceux-ci tiennent en quelques lignes, ils se contentent de mentionner les surfaces. La société change pourtant. Qu'est-ce qui a changé dans la programmation de logements depuis 30 ans ?

Il y a beaucoup de « moins » : les LCR ont disparu, les surfaces sont plus petites, il n'y a plus de celliers, ni de caves.

Dans les « plus », il y a de la technique, beaucoup de technique, mais programmatiquement, rien. Lorsque des espaces complémentaires ont fait leur apparition, c'était à l'initiative des architectes – je pense en particulier à Lacaton et Vassal.

Pourtant, les parties communes ont besoin d'être revisitées. La pratique du vélo s'est installée au quotidien et leur espace de parking doit être plus grand et facilement accessible, les locaux poussettes ne peuvent plus être des cagibis à côté des poubelles, la collecte des poubelles est en train de s'externaliser et devenir des containers enterrés, la voiture n'est plus aussi prioritaire qu'avant. Autant de points qui méritent, selon les situations, une réelle réflexion.

C'est au travers de la pertinence de ces parties communes que commence la sociabilité d'un lieu. Le logement n'est qu'une partie de ce tout.

Mais nous nous heurtons toujours aux mêmes réticences. Même le regain d'attention aux usages ne suffit pas à faire bouger les lignes. Les modes de financement semblent désespérément figer le système.

### **Concevoir un bon logement nécessite un réel savoir faire**

Ces dysfonctionnements affectent notre légitimité. Déjà aujourd'hui, maître d'ouvrage et habitants critiquent fortement les logements dont ils disposent. De toute façon, cette légitimité ne va pas de soi dans l'habitat. Celui-ci est tellement chargé d'affect et de mémoire que chacun a l'impression de savoir faire. La légitimité nous est accordée au regard de la fabrication de la ville, de la rapidité de la construction de nouveaux quartiers et à leur densité, par rapport à notre capacité à penser le collectif. Pourtant, dessiner un bon logement relève d'un savoir très précis, qui permet à l'espace de paraître plus grand, où la lumière révèle avec élégance la succession des espaces de vie, d'amener des différences. Aujourd'hui, les postulats sur lesquels se fonde le système de production ne sont pas les bons. Il nous faut les remettre en cause.

Le réseau de contraintes qui ficèle la production n'affecte pas seulement la qualité des logements mais aussi leur quantité, ce qui rend la question dramatique. L'abus de certaines réglementations rend impossible la construc-

tion de certains projets au titre qu'ils ne répondent pas à toutes les attentes normatives.

Doit-on, par exemple, réellement concevoir des logements accessibles à toutes les formes d'handicap dans une rue avec une pente de 12 % ? Le coût est trop important pour que l'opération soit envisageable. De notre côté, nous défendons l'idée que cette situation est porteuse de qualité et qu'il faut l'exploiter en jouant sur les niveaux, ce qui en effet rend ces logements difficiles d'accès à une personne en fauteuil roulant. Faut-il pour autant les interdire ?

De même, est-il vraiment nécessaire que l'intégralité des chambres étudiantes soit accessible aux handicapés, alors que jusqu'en 2005, 5% de chambres accessibles par niveau suffisait et qu'il ne paraît pas évident que cette quantité ait été insuffisante. Le mieux est vraiment l'ennemi du bien...

### **Accessibilité aux handicapés : il y a urgence à revenir à l'adaptabilité**

J'ai pris mes exemples dans la réglementation «handicapés» pour avoir déjà travaillé en détail sur ce thème précis. En 2010, nous avons rédigé un texte illustré d'exemples précis pour montrer l'exagération de cette règle. Par suite, nous avons été reçus par le ministère en charge du logement qui nous a demandé de monter un groupe de travail pour aider à identifier les quelques articles qui mériteraient d'être rectifiés.



par Hervé Bleton

Ce groupe de travail était composé d'une quinzaine de personnes : maîtres d'ouvrage, contrôleurs techniques, association de handicapés, architectes conseils, spécialistes des questions d'accessibilité, Conseil national et régional de l'Ordre des architectes et syndicats des architectes. Ce croisement de retours sur expérience nous a permis de repérer des erreurs ou des abus réglementaires. Certains provenaient par exemple de problèmes de terminologie qui avaient entraîné de mauvaises interprétations. D'autres provenaient de mauvais postulats de départ. Par exemple, la norme actuelle requiert un rayon de giration de 1,50 mètre pour permettre la rotation d'un fauteuil roulant. Lorsqu'on regarde plus précisément, cela n'a pas de sens. Une personne en fauteuil roulant

ne passe pas son temps à tourner en rond. Une superposition de 35 centimètres du débatement de la porte et du rond de giration est tout à fait envisageable. L'appréhension de la poignée de porte en sera même meilleure.

Nous avons remis un rapport en juillet 2012, cernant une dizaine d'articles et proposant des modifications très concrètes ou des adaptations pour améliorer le contexte réglementaire. Les articles ont été juridiquement rédigés, l'ensemble devrait pouvoir être mis en application. Quand ? Je ne sais pas...

J'ai été invitée à présenter ce rapport à une journée parlementaire sur le logement. Dans ce cadre très autorisé, j'ai entendu que notre pays s'apprêtait à vivre une crise du logement identique à celle de l'après-guerre. Le gouvernement explore de nombreuses pistes, comme les réquisitions de logements vides ou les rehaussements d'immeubles existants, mais cela ne suffira pas. Ne serait-ce que de ce point de vue, il y a urgence à déverrouiller le système normatif en remettant le dialogue sur la table.

### **Architectes, entrez en résistance !**

Chaque projet est particulier en termes de contexte urbain et social. Il mérite avant tout une discussion affinée entre l'ensemble des intervenants, du politique au spécialiste, pour édifier la bonne réponse programmatique, urbaine et architecturale, pour rassembler et motiver chacun sur l'importance de ces projets, durant tout le temps de conception. L'architecte n'est pas seulement formé pour construire mais avant cela pour mener une réflexion cohérente qui conduise au plus loin la question d'usage posée. Notre savoir faire a la spécificité de regarder la globalité d'une question, à réinterroger ses limites, et c'est bien souvent au-delà de celles que l'on nous fixe que la réponse se trouve. Installer un nouveau projet de logement, c'est imaginer plusieurs habitants futurs qui vont partager ces lieux.

Il faut bien identifier ce qui peut être partageable, et comment ? : au cas par cas. C'est une question majeure. La norme fixe des objectifs, mais elle n'est pas le projet. C'est lui qui doit être remis au coeur des opérations ; où, pourquoi, comment, pas seulement en amont du choix de l'architecte, mais tout au long du processus de développement du projet.

Le travail auquel j'ai collaboré sur la réglementation handicapée m'a une nouvelle fois convaincue que la société utilisait très mal nos compétences.

Dans une conférence que j'ai donnée au printemps à Toulouse et qui a fait l'objet d'une publication, j'ai appelé à entrer en résistance. Je réitère ici cet appel. La société confie à l'architecte le soin de dessiner ses espaces à vivre. Il a donc la culture d'anticiper ce qu'il sera. C'est bien pour cela que l'architecte n'est pas un prestataire technique parmi d'autres mais celui qui sait exactement ce que l'ensemble donnera. C'est pourquoi notre cri d'alerte peut être entendu. Nous devons trouver les moyens d'inverser la situation.

Les enjeux sociaux et architecturaux du projet doivent de nouveau se trouver au centre du processus et les

partenaires se situer à leur juste place. La primeur doit être donnée de nouveau au maître d'ouvrage, qui est le garant de la question programmatique, à l'aménageur ou à la ville, qui sont les garants de la question urbaine et à l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

Nous le savons tous depuis longtemps, un bon projet ne vient pas du seul travail de l'architecte mais d'une bonne collaboration entre tous. Ne nous laissons pas diviser par cet afflux normatif.

La question du logement n'est pas une question technique mais la plus magnifique question humaine posée à l'architecte.

Emmanuelle COLBOC

Architecte DPLG

## **PÉTITION ! : POUR LE PLEIN RÉTABLISSEMENT DES AIDES À LA PIERRE !**

---

**Le pays est confronté à une dramatique crise du logement.**

**Il y a 4 ans, à l'occasion du Congrès HLM de Toulouse, un Cri d'Alarme a été lancé par des architectes et des urbanistes. Repris par des centaines de leurs confrères, par des élus et des responsables d'organismes HLM, il dénonçait l'abandon de l'aide à la pierre et affirmait la nécessité d'« un plan national d'urgence de construction publique d'un million de logements HLM ».**

Depuis 40 ans, tous les acteurs du logement social dénoncent le désengagement de l'Etat. C'est devenu presque un rituel : chaque année, la tribune du Congrès HLM et la publication du rapport de la Fondation Abbé Pierre sont l'occasion de rappeler des chiffres qui ne font qu'empirer : en 2013, 10 millions de personnes sont touchées par la crise du logement. Parmi elles, 3,6 millions sont mal logées et 685 000 n'ont pas de domicile personnel. 1,2 million de ménages sont en liste d'attente pour un logement HLM.

Depuis 40 ans... mais plus précisément, depuis la loi Barre qui, en 1977, a cassé le modèle de financement des HLM basé sur les aides à la pierre, modèle qui avait pourtant permis de faire face avec succès au défi de la reconstruction d'après-guerre : en 1972, on construisait encore 550 000 logements, dont 200 000 HLM.

Le Mouvement HLM et toutes les organisations, tous les partis qui le soutiennent avaient dénoncé la loi Barre dont le but proclamé était d'inscrire le logement social dans le marché privé.

Depuis, au fil des gouvernements, de droite comme de gauche, les lois se sont succédées. Chacune prétendait résoudre une crise du logement chaque fois plus profonde, mais aucune n'a permis une relance durable de la construction HLM, car aucune n'a remis en cause les fondements de la loi Barre.

Et aujourd'hui, face à l'« urgence », on en vient aux ordonnances ! Mais ni les ordonnances – qui prétendent permettre une relance de la production en limitant les « abus », de normes, de recours, de réglementation, ni

la loi Duflot, ne contestent l'orientation de la loi Barre. Bien au contraire : le montant des aides à la pierre inscrit au budget de la Nation a atteint un point si bas, à 500 millions d'euros, que le gouvernement est obligé d'admettre que la promesse faite par François Hollande de construire 150 000 logements sociaux par an ne sera pas tenue !

Les organismes HLM ont fait leurs comptes : les conditions actuelles de financement ne permettent de construire qu'environ 80 000 logements HLM par an. Où trouver les fonds nécessaires à une véritable relance ? Les fonds propres des organismes HLM ? Ils sont mobilisés au maximum ! Les subventions des Collectivités territoriales ? Ces Collectivités sont rendues exsangues par les transferts de charge imposés par l'Etat ! Le 1% logement ? L'Etat confisque ses ressources pour masquer son désengagement !

Il n'y a pas de solution sans financement public : en 2008 l'aide de l'état était de 2700€ par logement, en 2012 elle est de 400€. Le financement public est la condition incontournable pour satisfaire les besoins immédiats de la population

**La crise ne pourra se résoudre sans le retour de l'Aide à la Pierre.**

Ce **Cri d'Alarme** est aujourd'hui – hélas – d'une actualité encore plus pressante qu'en 2009. **C'est pourquoi nous adressons cet appel à toutes les organisations, partis, associations, attachés à la défense du logement HLM, pour leur proposer d'envisager en commun une action nationale pour exiger du gouvernement le rétablissement immédiat d'une véritable Aide à la Pierre démantelée par la loi Barre, condition incontournable du financement d'un plan d'urgence de construction de type HLM.**

## REHOUSING

par Gaetano GIULIANO

Il 20° sec. ha ridotto la questione sull'abitare ad una mera categorizzazione socio-economica.

I paradigmi della 'casa' come diritto sociale, categoria progettuale, dato economico, hanno finito per limitare l'esperienza essenziale dell'abitare ad una fitta gabbia di parametri, ordinati secondo la logica del pensiero scientifico (tipologie, schemi funzionali, tassonomie di valori, gerarchie di comportamenti), fino a sintetizzarla in un progetto spaziale e d'arredo ispirato al calcolo strutturale, ergonomico, industriale ed economico. Anche il suo risvolto estetico ha generalmente aderito a questa concezione, fondando il tema dell'abitazione di massa su protocolli formali elaborati alla luce dei medesimi criteri produttivi.

La questione sull'abitare nel 20°sec. ha trovato un equilibrio all'interno dell' istituzione familiare, che si è tradotta spazialmente con la tipologia dell'appartamento.

All'inizio del 21° sec. queste risposte mostrano evidenti segnali di crisi rimettendo in discussione, perciò, il modello. Non si tratta, tanto, del decadimento degli strumenti tecnici, di cui esso progressivamente si è dotato, bensì del venir meno dei suoi presupposti culturali, dell'ideologia che ne ha plasmato i lineamenti, del progetto sociale che ne ha disegnato il ruolo e la portata.

Le inquietudini che hanno percorso l'architettura alla fine del Novecento – il recupero dei concetti di luogo, di memoria, di tradizione; radicale ripensamento del rapporto dell'artefatto architettonico con la natura; ricerca di più equilibrate relazioni con la tecnologia; pressanti interrogativi sul destino degli spazi urbani – sono state i segnali di mutamenti più profondi che stanno infine portando alla luce verità elementari.

Il passaggio dalla società di massa, dalla quale, un secolo orsono, prese forma il concetto stesso di modernità, alla società globale impone un modello d'analisi in grado di individuare le basi fondative di nuovi fenomeni, il perno sul quale misurare tutte le loro possibili oscillazioni.

La questione sull'abitare appare così costretta, nella nuova prospettiva storica, a tornare alle sue origini, a ripercorrere a ritroso le tappe di una vicenda che il pensiero moderno ha rilanciato lungo l'asse di un progresso illusoriamente lineare.

In pratica, occorre passare dal funzionale concetto di 'abitazione' a quello culturale di 'abitare', mettendo quindi al centro dell'analisi la figura dell'abitante, inteso nella sua corporeità, nei suoi modelli di comportamento, nel vivo della sua interazione sociale.

Negli ultimi decenni il panorama domestico ha subito e continua a subire radicali trasformazioni.

L'identificazione della 'casa' con la 'famiglia' si è dissolta, non tanto sul piano posizionale, visto che ancora l'abitazione costituisce per i più un punto di riferimento topografico e sociale, quanto su quello situazionale, causato dalla tendenziale disaggregazione dell'unità familiare, dalla trasformazione dei rapporti fra interno ed esterno, dal mutamento dei comportamenti domestici derivanti dall'introduzione di tecnologie sempre più sofisticate, dalle incertezze della cultura progettuale, in bilico tra la conferma della pura funzionalità dell'abitazione e l'offerta di nuovi modelli abitativi.

Quella dell'abitare però è un'esperienza troppo profondamente legata alla natura umana perché si possa modificarla radicalmente.

Ancorata alle sue invarianti antropologiche e articolata nelle sue variabili sociali e culturali, essa non si sviluppa per strappi improvvisi, ma segue il mutamento secondo un processo interiore innovativo.

In un certo modo, questo processo ricorda quello più generale dell'evoluzione della specie, che A. Gehlen ha riassunto nel concetto di 'esonero', ovvero della progressiva sostituzione di uno strumento tecnico con un altro più efficace (*Anthropologische Forschung*, 1961); ma sembra soprattutto inserirsi in quel percorso di 'exaptation' studiato dagli antropologi contemporanei nell'evoluzione di caratteri che svolgono un preciso ruolo negli organismi in cui sono presenti, ma che nel corso della loro esistenza vengono 'cooptati' per funzioni impreviste e imprevedibili. Nel caso dell'abitare, questo processo non è però solo interiore all'organismo domestico. In realtà esso viene egualmente indotto dal reticolo di sollecitazioni provenienti dalla cultura e dalla società: proposte stilistiche, tendenze estetiche, sviluppi formali del design, marketing, pubblicità, modelli televisivi o cinematografici e così via. In ciò esso richiama la teoria 'memetica' proposta da Richard Dawkins, per cui il 'meme' è un replicatore di informazioni culturali le quali, come i geni, si propagano da corpo a corpo, si trasmettono da cervello a cervello attraverso l'interazione sociale, le informazioni, le mode o le tecnologie, trasformando incessantemente mentalità e comportamenti (*The selfish gene*, 1976). In fondo, l'esperienza abitativa si ricollega pur sempre a quel concetto di bricolage, ovvero di minuta e instancabile attività produttiva non definibile in base a un progetto, sul quale Claude Lévi-Strauss fondò le origini stesse del pensiero e della civiltà (*Le pensée sauvage*, 1962).

I futuri modelli dell'abitare, se da un lato devono attingere a soluzioni fondative all'abitare stesso, è tuttavia necessario che rispondano alle problematiche attuali.

La ricerca di sistemi abitativi più densi e condivisi rappresenta una risposta ineludibile alla domanda pressante di alloggi a basso costo, di un uso più razionale dei suoli, di stili di vita sostenibili, di accoglienza e integrazione dei

migranti. Demanda che l'attuale crisi economica europea sta ulteriormente alimentando. Il carattere collettivo legato al progetto dell'abitazione densa introduce una componente 'negoziale' che mette ogni volta in discussione sicurezze disciplinari e procedure consolidate, facendo della residenza collettiva il campo per eccellenza del progetto di architettura contemporaneo.

Il retrofitting degli edifici popolari costruiti frettolosamente in Europa negli anni del boom economico tra gli anni '60

e gli anni '70, il cui adeguamento tecnologico e strutturale si rende necessario in termini di efficienza energetica, deve diventare anche occasione di un ripensamento generale delle prestazioni interne e di un ritrovato significato degli spazi collettivi.

Gaetano GIULIANO

Architecte

## LE LOGEMENT SOCIAL : UNE NÉCESSAIRE CHAÎNE DE CONFIANCE

par Guilhem ROUSTAN

### I. La culture du risque

L'augmentation de la population urbaine, son vieillissement, les carences énergétiques, les dérèglements climatiques, les fractures sociales, les tensions urbaines sont des préoccupations planétaires qui, relayées par les nouveaux réseaux, font réagir nos sociétés qui produisent en masse des normes et des règles censées nous guider vers un avenir *supportable*. Les coûts directs et indirects sont engendrés et supportés par la société entière, qui voit dans leur application une source de croissance.

Le logement impacté par une crise récurrente, est aujourd'hui difficile à financer : La multiplication des contraintes réglementaires et la diminution des moyens disponibles ne lui permettent plus de répondre aux attentes.

Les règles constructives, urbaines, d'accessibilité, de sécurité incendie, non négociables par définition, fragilisent les éléments plus sensibles qui constituent l'essence même de l'habitat : **La valeur d'usage et la qualité de vie.**

Le logement est une addition de compromis ; mais considérer ces valeurs premières comme des objets de négociation fait courir à nos sociétés un double danger : celui de produire en masse des logements inadaptés et d'en supporter le poids futur, et celui de perdre durablement la culture fondamentale de « l'habiter ».

### II. Doit on remettre en question l'arsenal réglementaire ?

Derrière chaque règle, une pratique, un besoin, une demande.

Pour faire preuve d'*utilité* (au sens entendu par Vitruve), le projet doit composer avec la règle : Le programme traduit les attentes du maître d'ouvrage, la règle traduit les attentes de la société.

Mais il faut rester vigilant et alerter le législateur sur les conséquences indirectes, collatérales, des règles et des normes sur notre cadre de vie.

Car si les architectes sont formés à la maîtrise et à la synthèse de la complexité dans le projet, ils ont le devoir en tant que professionnels réglementés, non seulement de

répondre à la demande, mais également de réagir quant aux modes de production, d'application et d'évolution des règles, dès lors qu'elles ne vont plus dans le sens de l'intérêt public.

C'est le principe de la *société des assureurs* dans laquelle nous vivons, et qui veut que tout soit prévisible, anticipé et sous une responsabilité déterminée.

Aux Etats Unis, les principes de la « Conception Universelle » énoncent que la règle doit « *Donner un choix de méthodes* » et « *Maximiser la lisibilité de l'information essentielle* ».

La règle, qui va dans le sens du projet induit une **prise de conscience durable**. La réglementation sur l'accessibilité par exemple, a éclairé la société sur les contraintes liées à la vie du handicap. Lorsque la règle est claire, lisible, elle se partage et s'inscrit dans la conscience collective. Elle devient culture.

### III. La production de logements coûte-t-elle plus cher aujourd'hui, qu'hier ?

Concernant la conception et sa complexité, nous manipulons sensiblement les mêmes plans depuis des décennies et les agences spécialisées dans le logement se sont formées et ont aujourd'hui intégré, non sans difficultés, une réglementation plus contraignante.

Considérant le seul coût de construction, les processus constructifs éprouvés depuis l'après-guerre sont en permanence actualisés et optimisés par les entreprises du bâtiment et les industriels. Passées les périodes de réglage et d'adaptation aux nouvelles réglementations, la production du mètre carré accessible aux handicapés et thermiquement performant, ne devrait pas être plus coûteuse.

Enfin, concernant le financement, l'État a pris en charge par des bonus de constructibilité, les surcoûts de surface engendrés par les règles d'accessibilité et thermiques, et il a diminué le taux d'effort des ménages par des aides à la personne.

Si l'on excluait le coût du foncier, nous produirions donc des logements intégrant des performances nouvelles et probablement moins chers qu'il y a 20 ans.

Seulement, ces bonus souvent captés par les marges des investisseurs, sont systématiquement masqués par l'augmentation du coût du foncier et de l'immobilier, et ne sont surtout jamais réinjectés dans la chaîne de production.

D'autre part, plus de complexité entraîne plus de vérification : un surcoût dans la chaîne de construction, un surcoût non productif.

Ce sont bien les processus de validation, de certification, de labellisation qui sont nouveaux et coûtent cher aux maîtres d'ouvrage souvent, aux architectes toujours.

#### IV. Incidences sur la qualité du logement

La baisse du pouvoir d'achat, la rareté du foncier dans les zones tendues, le maintien des marges de rentabilité, entraînent une diminution des surfaces des logements, absolument incompatible avec l'augmentation réglementaire, et qui impacte directement la qualité de vie. (*voir le rapport sur l'impact des règles d'accessibilité dans la construction des logements neufs, initié par Emmanuelle Colboc et Catherine Carpentier*)

Il s'agit là d'un point de complexité nouveau, non compensé et qui pèse directement sur le travail des architectes respectant les valeurs d'usage, les confrontant à une logique économique et réglementaire implacable. Bloquées entre les attentes sociétales à l'entrée du pro-

cessus, et la solvabilité des ménages à la sortie, refusant que la qualité de vie soit la seule variable d'ajustement, les agences françaises se sont forgé un véritable savoir faire dans le domaine de la miniaturisation !

#### V. Une culture de la confiance

Considérant qu'il y a du sens dans la règle et aucune fatalité dans la baisse du pouvoir d'achat des ménages, il est temps de faire savoir que nous sommes au bout de ce processus de destruction de l'espace du logement et refusons d'aller au delà.

Nous devons agir sur les délais et les coûts induits par la recherche du risque zéro, jusqu'à les supprimer, en appuyant la production de logements sur des professionnels réglementés, compétents, responsables et reconnus (donc correctement rémunérés), et sur des services de l'État disposant de moyens à la hauteur.

Il faut dès aujourd'hui engendrer une culture commune instaurant souplesse et intelligence dans les échanges entre les demandeurs, les rédacteurs, et les acteurs chargés d'appliquer la règle. Une culture basée sur le professionnalisme, une culture basée sur la **diffusion de la confiance** : une nouvelle manière d'envisager demain.

Guilhem ROUSTAN

Architecte Associé de l'Atelier Nord Sud

Trésorier de l'Ordre des Architectes d'Ile de France

Membre de l'Association « Mouvement »

## PROJET DE LOI "ALUR" POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ

par Jean-Claude LAISNÉ

Commission des affaires économiques :

Rapporteurs : Daniel GOLDBERG, Audrey LINKENHELD

Responsables du groupe SRC : Christophe BORGEL

Jacqueline MAQUET

Commission du développement durable et de l'aménagement  
du territoire (saisie pour avis) :

Rapporteur pour avis : Philippe BIES

Responsable SRC pour la commission : Suzanne TALLARD

Le Gouvernement a déposé en conseil des ministres, le projet de loi « *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* ». (Aujourd'hui, la loi est votée)

#### Constat de la crise du logement en 10 chiffres :

3 600 000 personnes sont concernées par le mal-logement.

3 685 000 personnes sont privées de logement personnel.

1 700 000 personnes sont en attente d'un logement social.

Les dépenses de logement du parc privé pèsent pour 39 % dans le budget des 10 % des ménages aux revenus les plus faibles.

3 800 000 ménages vivent dans la précarité énergétique.

Les loyers à la relocation ont été multipliés par 2 dans les zones très tendues.

150 000 personnes sont considérées comme sans abri.

385 000 personnes résident dans des « habitations de fortune ».

495 000 ménages (1.2 million de personnes) sont en situation de loyer impayés.

150 000 demandes des bailleurs pour défaut de paiement de loyers et/ou résiliation-expulsion.

*Après avoir pris connaissance de ce projet de loi, nous devons en comprendre les enjeux et les propositions, les traduire et les utiliser pour dynamiser nos projets. Nous avons un rôle à jouer pour matérialiser en projets architecturaux des intentions législatives.*

**Une présentation synthétique du texte vous est proposée.**

*Ce projet de loi concrétise l'idée que le logement n'est pas une marchandise comme les autres, et que de ce point de vue, l'intervention de la puissance publique est non seulement légitime, mais surtout nécessaire.*

**Faire face à l'urgence de la situation : trois orientations du texte**

**Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées :**

prévention des situations de copropriétés dégradées, lutte contre les copropriétés très dégradées, modernisation des copropriétés, réforme des syndicats, amélioration de l'information des acquéreurs...

**Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement :**

réforme des attributions de logements sociaux, réforme du 1 % logement, réforme et contrôle du secteur du logement social...

**Moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires :**

Planification stratégique, modernisation des documents d'urbanisme, lutte contre l'étalement urbain, politiques foncières, participation du public...

#### **I. Titre 1**

**Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable**

- **Sécurisation des rapports locatifs**

Il s'agit de sécuriser, équilibrer et apaiser ces relations, notamment lors des étapes importantes (recherche de logement, entrée dans les lieux, conditions d'occupation, sortie du logement).

- **Prévention des expulsions locatives**

Traiter le plus en amont possible les loyers impayés, en améliorant les délais d'information et de saisine des commissions départementales de coordination.

- **De l'hébergement au logement**

Visé à faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement.

« plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Visé à étendre la participation du public pour la prise en charge.

- **Garantie universelle des loyers**

Visé à créer un dispositif d'indemnisation des loyers impayés pour l'ensemble du parc locatif privé.

L'objectif d'une mise en oeuvre opérationnelle en 2016, un nouvel établissement public sera créé pour remplir la mission de préfiguration puis d'administration de ce nouveau dispositif.

- **Réforme des professions immobilières**

Visé à mieux encadrer les professions immobilières afin de renforcer la confiance du public à l'égard de ce secteur, et mettre fin aux dérives en responsabilisant les acteurs.

- **Habitat participatif (Chapitre 6)**

Visé à favoriser les alternatives aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social. Il s'agit des projets de logements où les habitants d'un immeuble neuf ou d'un ensemble de maisons groupées participent en amont à la définition et à la conception de leur logement et des espaces partagés, ainsi qu'à sa gestion quotidienne une fois installés.

#### **II. Titre 2**

**Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**

- **Prévenir les copropriétés dégradées**

Connaître les huit millions de logements regroupés dans plus d'un million de copropriétés ; cela doit permettre de mieux élaborer les politiques publiques et de détecter le plus en amont possible

#### **III. Titre 3**

**Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement**

- **Réforme des attributions de logements sociaux**

- **Lutter contre l'habitat indigne (Chapitre 3)**

- **Améliorer le contrôle du secteur du logement social (Chapitre 2)**

- **Moderniser les organismes HLM**

Harmonise et sécurise le cadre d'action des organismes HLM en leur permettant, notamment, de louer sous conditions des logements à des structures d'hébergement.

- **Elargir les délégations de compétence en matière de logement**

- **Réformer la gouvernance du « 1% logement »**

#### **IV. Titre 4**

**Moderniser les documents de planification et d'urbanisme**

- **Développer la planification stratégique**

Visé à renforcer la couverture du territoire par les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

- **Moderniser les documents de planification communaux et intercommunaux**

**L'article 59** étend les objectifs généraux des documents d'urbanisme afin de prendre en compte l'ensemble des modes d'habitats installés de façon permanente sur le territoire, et d'ajouter l'objectif de prise en compte des besoins en matière de mobilité.

**L'article 60** réaffirme le rôle central du maire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme et clarifie le rôle du conseil municipal. Par ailleurs, l'article prévoit notamment une évaluation environnementale dans le cas de cartes communales susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

**L'article 61** organise le transfert de la compétence en matière de délivrance d'autorisation du droit des sols pour les communes couvertes par une carte communale. Il réduit les seuils s'agissant de la mise à disposition gratuite des services de l'Etat en matière d'application du droit des sols. lever les obstacles à la mise en œuvre des politiques publiques relatives au logement.

**L'article 63** organise le transfert de la compétence d'urbanisme vers les communautés de communes et communautés d'agglomération. Dans l'objectif d'accompagner la densification et de lutter contre l'étalement urbain, l'article modernise le PLU communautaire, en particulier s'agissant des agglomérations importantes, avec une meilleure articulation entre les différents documents.

• **Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

• **Renforcer les politiques foncières**

Avec l'objectif constant de lutter contre l'étalement urbain et de répondre aux enjeux de la transition écologique, d'améliorer le cadre juridique des associations foncières urbaines partenariales, d'améliorer le cadre du projet urbain partenariat et de permettre la création de projets d'intérêt majeur.

• **Favoriser la participation du public**

Visé à développer la concertation et la participation du public dans la prise des décisions.

• **Dispositions diverses**

**L'article 83** habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour une nouvelle rédaction des dispositions du livre 1 du code de l'urbanisme (« Règles générales d'aménagement d'urbanisme »), dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi.

**L'article 84** ratifie plusieurs ordonnances relatives à l'urbanisme, développement des opérateurs fonciers, en particulier sur les territoires où l'offre d'ingénierie foncière est faible. L'article prévoit aussi l'articulation de ces établissements publics fonciers d'Etat (EPF) avec les autres opérateurs et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

Le projet de loi vise aussi à moderniser le droit de préemption, en renforçant les pouvoirs du Préfet en la matière et en améliorant la procédure de préemption. Les modalités de délégation du droit de préemption aux présidents de conseil régionaux, généraux et d'EPCI.

Développe l'accès à la profession de géomètre-expert ?

Modifie la présentation du règlement du PLU afin d'en ordonner et clarifier la présentation. Ainsi, par exemple, la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) ou des superficies minimales de terrains constructibles sont supprimées.

*Le texte modifie les articles du code de l'urbanisme et de la construction. Il est structuré en quatre titres et 84 articles. Les travaux de la commission sont diffusés, nous avons accès à l'intégralité de la discussion générale.*

*Le président est M.JP Chanteguet et M. P.Bies le rapporteur. La philosophie des débats est : « construire davantage tout en économisant l'espace ».*

*Les règles d'urbanisme doivent permettre de densifier les zones urbaines, de préserver les espaces naturels, et de lutter contre l'étalement urbain. Préalablement à la rédaction de ce projet de loi, si des groupes d'influences ont pesé sur l'orientation du texte, les architectes et les urbanistes n'étaient pas représentés. Le législateur ne matérialise pas. Il n'a pas de vision prospective. Le débat est sincère, politique, mais sans vision. Il semble que la volonté de « ALUR » soit bien de donner des outils juridiques. Mais nous ne sommes ni vus, ni compris, ni entendus.*

***Nous devons être une force de proposition projectuelle, afin que notre vision de la ville soit le socle, la base de référence du législateur.***

Jean-Claude LAISNÉ

Architecte

Vice-président de la SFA

# LOGEMENT SOCIAL EN VEFA (VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT), QUESTIONS ET INTENTIONS DE RECHERCHE

par Anne-Laure JOURDHEUIL

Outil de fabrication de la ville, outil social et enjeu politique, le logement n'est pas un objet d'étude comme un autre : le logement est une composante majeure de la construction des villes. Le logement locatif social, public, qui représente en France 17% des résidences principales, joue un rôle en termes de mixité sociale et d'organisation de la morphologie urbaine (Fijalkow, 2011)<sup>1</sup>.

Face à la problématique de la ségrégation urbaine, et des dynamiques de recomposition sociale, il constitue un enjeu important (Bacqué et Lévy, 2009)<sup>2</sup>. La France étant l'un des rares pays européens ayant fait le choix d'un développement quantitatif de logements locatifs sociaux (Driant, 2011)<sup>3</sup>, pour répondre aux injonctions de construction en nombre de logements, les bailleurs sociaux sont amenés à diversifier leurs modes de production : sur le plan opérationnel, de nouveaux modes de production du logement social apparaissent comme la construction par des promoteurs privés au sein d'opérations de logements privés, parfois à l'échelle de quartiers entiers, d'un contingent de logements destinés à être vendus aux bailleurs sociaux en VEFA.

Ainsi, l'idée d'une importante séparation entre le monde des HLM et celui des promoteurs privés dominant l'histoire française du logement est aujourd'hui bousculée. Les organismes bailleurs sociaux, confrontés aux difficultés économiques et sociales liées à la construction et à la gestion de leur patrimoine, soumis à des objectifs de production (150.000 logements sociaux par an), rencontrent les intérêts des promoteurs privés, eux-mêmes soumis à un nombre important de contraintes, notamment le caractère cyclique de leur activité (Pollard, 2009)<sup>4</sup>.

Les acquisitions en VEFA de logements par les bailleurs sociaux peuvent être envisagées comme plaçant le logement populaire au cœur du jeu de la spéculation foncière et immobilière, rapprochant le logement social de la valeur de bien marchand et réactivant ainsi les questions soulevées par Christian Topalov<sup>5</sup> dès 1987. Si le passage du public au marchand illustre le passage d'un mode de régulation par l'Etat (Esping-Andersen, 1990)<sup>6</sup> à un mode de régulation par le marché, ce sont pourtant des mesures étatiques qui ont conduit les grands groupes de promotion privée vers la production de logements sociaux (Pollard, 2007)<sup>7</sup>.

Ainsi, La production en VEFA de logements sociaux donne une nouvelle actualité à la question de la marchandisation du logement, voire de la ville. Ce nouveau mode de production peut-il être perçu comme un observatoire du changement de paradigme de la production de la ville, induisant à la fois des reconfigurations dans les stratégies des acteurs, des reconfigurations architecturales et des reconfigurations sociales ?

## Stratégies d'acteurs et modes de production

Ayant fait l'objet d'une régulation politique différenciée,

les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux ont été amenés à agir dans deux segments distincts du marché résidentiel (Pollard, 2009). Néanmoins, malgré la divergence historique de leurs pratiques, ces acteurs se sont rapprochés dans le cadre de la production de logements sociaux, par les promoteurs privés.

Cependant, malgré les critiques qui peuvent être formulées sur ce mode de production, il semble qu'il présente pour les différentes parties des avantages qu'il conviendra de questionner. En effet, la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers leur permet de diversifier leur activité et de compenser une partie des effets cycliques de leur activité. Elle leur permet aussi de vendre en bloc un nombre important de logements leur permettant d'accélérer le processus de production et de diminuer les frais de commercialisation. Pour les bailleurs, ce mode de production permet d'augmenter leur production, il semble plus rapide que la production en maîtrise d'ouvrage directe et leur offre la possibilité d'une implantation dans des secteurs tendus dans lesquels ils n'auraient pas été en mesure d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération. Mais ce mode de production n'en soulève pas moins des questions d'ordre juridique, notamment sur le respect de la loi MOP.

Au niveau local, notamment du fait de l'intervention des élus, des relations de travail et de confiance semblent s'être instaurées entre bailleurs et promoteurs, relations qui avaient aussi évolué entre les membres des directions maîtrise d'ouvrage et gestionnaire des bailleurs en maîtrise d'ouvrage directe<sup>8</sup>. Le travail de thèse que je mène<sup>9</sup> s'attachera notamment à expliquer le rôle et les stratégies de chacun des acteurs dans ces rapprochements en observant par exemple le rôle des collectivités locales dans l'encadrement de la production de logements sociaux en VEFA : négociation du prix de vente aux bailleurs mais aussi choix des bailleurs et des maîtres d'œuvre.

La production de logements sociaux en VEFA soulève également des questions sur la compétence technique des bailleurs sociaux qui, pour certains, craignent une disparition progressive de leur savoir-faire et donc de leur rôle de maîtres d'ouvrage. Cette disparition inquiète également les architectes, qui voient dans la production architecturale des bailleurs sociaux, comme le souligne Soline Nivet, un « terrain privilégié de l'expérimentation et de la qualité »<sup>10</sup>.

## Reconfigurations architecturales

Le type de commande en architecture, publique ou privée, ayant pu apparaître comme un critère de valeur ou tout du moins de classification des productions en deux genres hiérarchisés : œuvre d'auteur ou produit commercial (Nivet, 2006)<sup>11</sup>, la réalisation par le secteur de la promotion privée de logements sociaux questionne quant à la qualité de l'architecture réalisée.

En maîtrise d'ouvrage directe, les bailleurs sociaux présentent aux concepteurs des cahiers des charges très détaillés (surfaces, matériaux, type de chauffage, isolation, performances techniques...), qui ont été élaborés en amont grâce notamment aux travaux conjoints des directions de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion. Au cours du rapprochement entre bailleurs et promoteurs et notamment lors de l'opération « 30.000 VEFA » en 2008, certains opérateurs se sont aperçus de l'inadéquation entre les produits proposés par le privé et les attentes de bailleurs et surtout des organismes de financement.

En effet, si les cahiers des charges des bailleurs sociaux sont très exigeants, c'est notamment dû au caractère gestionnaire de leur activité mais pas uniquement : afin d'obtenir des financements, agréments et subventions, les bailleurs sociaux sont tenus de respecter des normes techniques et environnementales définies par les pouvoirs publics. Afin d'obtenir ces financements, les bailleurs sociaux ont dû faire connaître aux promoteurs leurs exigences et des cahiers des charges ont ainsi été réalisés, mais ceux-ci sont-ils semblables aux cahiers des charges en maîtrise d'ouvrage directe ?

Il me semble pertinent de s'interroger également sur l'impact de ces exigences sur la qualité générale des opérations : logements sociaux et logements privés. Observe-t-on une évolution de la production privée vers une plus grande qualité, une diminution des attentes des bailleurs sociaux ou une convergence des exigences de deux types d'opérateurs ? Si cette question se pose en termes techniques, les évolutions typologiques des logements de la production de ces deux types d'acteurs méritent également d'être investiguées.

Enfin, la question de la répartition des logements entre bâtiments, des dispositifs de séparation ou de rapprochement entre les différents types d'occupation, la répartition et l'organisation des locaux communs, la présence ou non d'espaces extérieurs communs ; mérite également d'être traitée. En effet les questions soulevées par Jacques Lucan<sup>12</sup> sur les macrolots et la mixité de certains espaces méritent ici d'être étudiées finement.

### Reconfigurations sociales

Les effets sociaux de ce mode de production peuvent être étudiés à trois niveaux : impact sur les dynamiques de recomposition sociale de l'environnement, relations entre habitants et gestionnaires et relations sociales entre les différents types d'occupants (propriétaires occupants, locataires du secteur privé ou de logements sociaux). Ils mobilisent les acquis des recherches sur la question de l'appropriation (Lefebvre, 1968)<sup>13</sup>, de l'usage (Léger, 2013 ; Eleb, Simon, 2013)<sup>14</sup> et de la cohabitation (Haumont et Morel, 2005)<sup>15</sup>.

Peut-on émettre l'hypothèse que les dispositifs de dispersion du logement social et de promotion de la mixité, liée à la question de l'image du logement social, ont des effets sur la mise en valeur de certaines villes ou quartiers ? Il semble pertinent d'étudier en quoi la valorisation ou non de la présence de logements sociaux au sein des opérations influe sur les stratégies de commercialisation

des promoteurs et sur les achats des futurs propriétaires occupants ou des investisseurs. Ce mode de production devient-il un argument marketing nouveau des promoteurs qui valorise leur responsabilité sociale ?

La mixité des statuts d'occupation demande également d'étudier ses effets sur les habitants des logements sociaux, son incidence sur les relations sociales entre habitants qui peuvent être marquées par des mécanismes de différenciation ou de vulnérabilisation à l'œuvre. Ces mécanismes diffèrent-ils en fonction des caractéristiques sociales des occupants du privé, plus ou moins proches ou plus ou moins éloignées de celles des habitants du secteur social ?

Par ailleurs, ce mode de production ne semble pas sans incidence sur les modes de vie des habitants et sur la gestion des copropriétés ainsi réalisées : si les maîtres d'ouvrage privés voient leurs missions achevées après cession ou revente des surfaces construites, les bailleurs utilisateurs doivent assurer l'entretien et la maintenance de leur patrimoine, ce qui peut être lié à la définition des limites de copropriété.

Ainsi, la production de logements sociaux par des promoteurs privés, si elle semble en expansion aujourd'hui, n'en suscite pas moins de nombreuses questions, notamment quant à ses répercussions sur les processus de production du logement social, sur le dessin de la ville et sur la mixité sociale.

Anne-Laure JOURDHEUIL

Architecte DESA-HMONP

Doctorante en Architecture et Ville

UPOND - ENSAPVS - ED 395

UMR LAVUE - CRH

<sup>1</sup> Y. Fijalkow, Sociologie du logement, Repères, Paris, La Découverte, 2011

<sup>2</sup> M-H. Bacqué et J-P. Lévy, « Ségrégation », in J-M. Stébé et H. Marchal (Dir.), Traité sur la ville, Paris, PUF, 2009, pp.303-352

<sup>3</sup> J-C. Driant, « Les mutations en sourdine du financement du logement social », Regards croisés sur l'économie, 2011/1 n°9, pp. 187-197

<sup>4</sup> J. Pollard, Acteurs économiques et régulation politique, Les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et Madrid, Thèse IEP de Paris sous la direction de P. Le Galès, 2009, 530p.

<sup>5</sup> C. Topalov, Le Logement en France : histoire d'une marchandise impossible, Paris, FNSP, 1987

<sup>6</sup> G. Esping-Andersen, Les trois mondes de l'Etat-providence, Essai sur le capitalisme moderne, Coll. Le Lien Social, PUF, Paris, 2009 [1990]

<sup>7</sup> J. Pollard, « Les grands promoteurs immobiliers français », Flux, N°69, Juillet-Septembre 2007, pp. 94-108

<sup>8</sup> M. Gimat, « Concevoir la mixité sociale. L'exemple des logements locatifs sociaux conçus par des promoteurs immobiliers », Journée Jeunes Chercheurs du Réseau Logement et Habitat, Lyon, 22 novembre 2012.

<sup>9</sup> A-L. Jourdheuil, Le logement locatif public construit par les promoteurs privés : une transformation des formes architecturales et sociales ? La production de logements sociaux en VEFA (Ventes en état futur d'achèvement) en Ile-de-France depuis 1992, Thèse de doctorat en architecture en cours sous la direction de Véronique Biau et Yankel Fijalkow, Université de Paris X, ENSAPVS, UMR 7218 LAVUE – Equipe CRH

<sup>10</sup> S. Nivet, « Qualités architecturales, qualités commerciales ? La promotion du logement privé. » in R. Hoddé, Qualités architecturales. Conceptions, significations, positions, Paris : Jean-Michel Place, 2006, pp.41-52

<sup>11</sup> S. Nivet, Architecture d'auteur versus produit commercial ? Thèse de doctorat sous la direction de Monique Eleb, Université de Paris VIII, Décembre 2006

<sup>12</sup> J. Lucan, Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, Coll. Etudes et perspectives, Paris, Editions de La Villette, 2012, 205p.

<sup>13</sup> H. Lefebvre, Le Droit à la Ville, Paris, Economica, 2009 [Anthropos, 1968]

<sup>14</sup> J-M. Léger, Usage, Paris, Editions de la Villette, 2013 ; M. Eleb, P. Simon, Entre confort désir et normes, Le logement contemporain, 1995-2012, Bruxelles, Mardaga, 2013

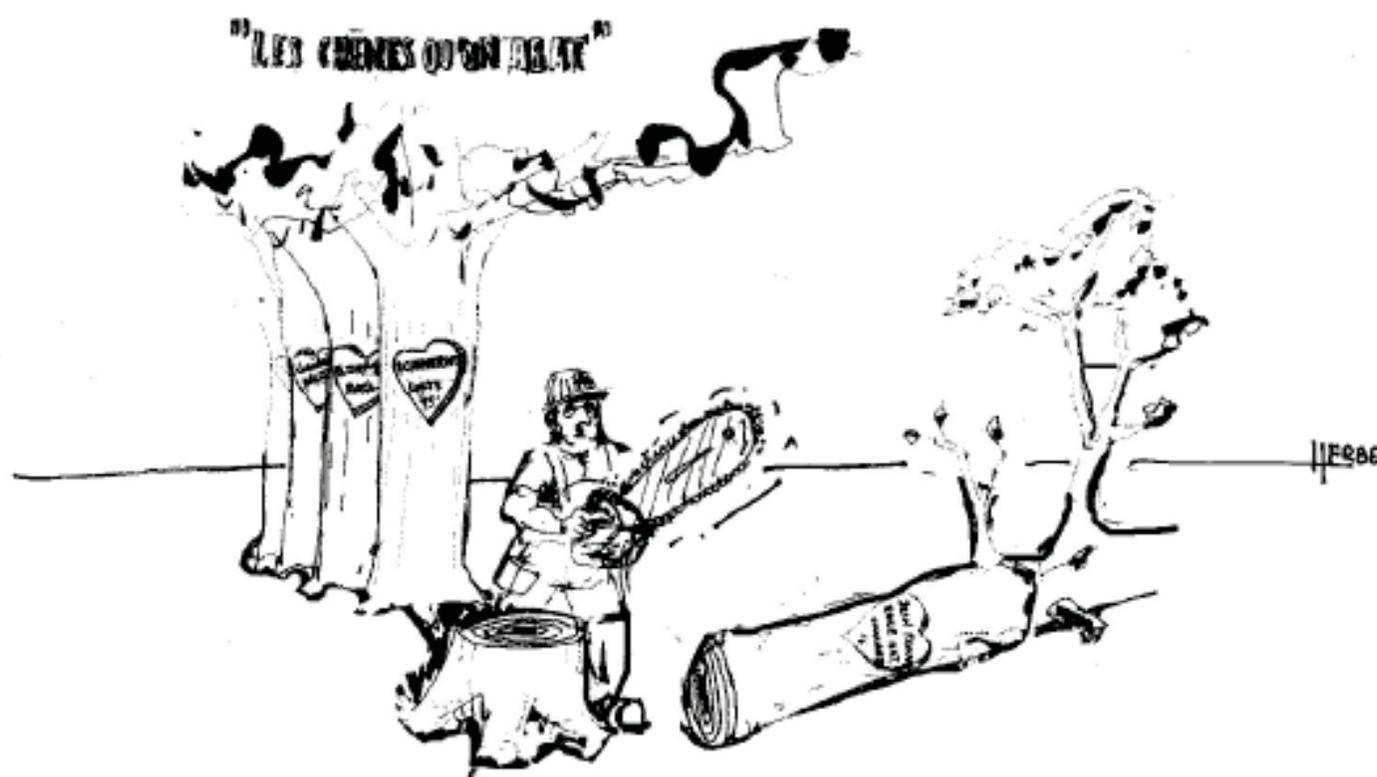
<sup>15</sup> B. Haumont et A. Morel, La société des voisins, Paris, Maison des sciences de l'homme, 2005

## VIE PROFESSIONNELLE

Je me présente, je m'appelle ...

### « LES CHÊNES QU'ON ABAT » D'ANDRÉ MALRAUX (71)

revisité par Hervé BLETON



La liste est longue et non exhaustive :

- L'école maternelle de Pontouvre (16) de Jean Prouvé
- Logements à Courcouronnes (91) de Paul Chemetov
- L'école d'architecture de Nanterre (92), de Jacques Kalisz,
- L'hôpital Louise-Michel, à Courcouronnes (91) d'Adrien Fainsilber,
- L'Université du Mirail à Toulouse (31), de George Candilis,
- Le quartier de Mériadeck, à Bordeaux (33), de Jean Willerval, Paul Lagarde et Jean Royer,
- Le Centre Thales, à Vélizy (92), de Claude Parent,
- L'usine Famar (45), à Orléans, de Jean Tschumi,
- Les bureaux et laboratoires Novartis, à Rueil-Malmaison (92), de Bernard Zehrfuss, Martin Burckhardt et Jean Prouvé.
- L'atelier 57métal à Boulogne (92) de Claude Vasconi

...

# LE MOI DANS L'AUTRE OU SORTIR DE LA BULLE

Par Frédéric SCHOELLER



« Ils se sont croisés, et même cela toute leur vie, mais il ne se sont jamais abordés ; pour aborder on vient de plus loin, on émerge de son étrangeté, et l'on s'enfonce dans celle de l'autre. »

Cet extrait de François Jullien ouvre la pensée d'une nouvelle approche du logement social comme la réunion d'un collectif qui ne peut se constituer sans une attitude architecturale réfléchie entre le chez-soi, en quête d'intimité, et le prolongement des lieux collectifs de l'autre.

Le point focal de ce court essai vise le paradoxe constructif que plus l'intimité est forte, plus la relation à l'autre et aux habitants du bâtiment ou du lieu est fertile.

L'architectonique est passée de la façade épaisse à l'empilement caricatural de boîtes étanches superposées et décalées pour en accuser cyniquement l'individualisation. On est tous d'accord pour en dénoncer la prolifération mais en approfondissant, révélons la positivité de cette caricature : *la recherche légitime de l'intime.*

Architectes, nous percevons immédiatement que la question des seuils, des épaisseurs, des filtres, des parois poreuses est précisément celle où les plus grandes avancées se sont faites. Dans la tradition moderne. Ce ne sont ni les post-, ni les pré-modernes, ceux atteints de la maladie de l'histoire selon Bruno Latour, qui ont fait progresser les lieux de l'habiter. Cette idéologie de l'isolement n'a rien à voir avec la création d'un dedans porteur d'intimité.

Comme une bulle, toute la logique actuelle, politique et réglementaire, est portée par des « exigences » d'isolement. Selon une attitude mécaniste, mais dans la pré-occupation néanmoins justifiée sur l'acoustique, l'étanchéité à l'air, aux odeurs, à l'eau, et même la relation au soleil, évoluent en transformant et stigmatisant le bâti, porté par une phobie administrative, devenant une vraie culture.

En soi, c'est ce passage du législatif au modèle de projet, sur lequel une réflexion doit s'engager, pour que les

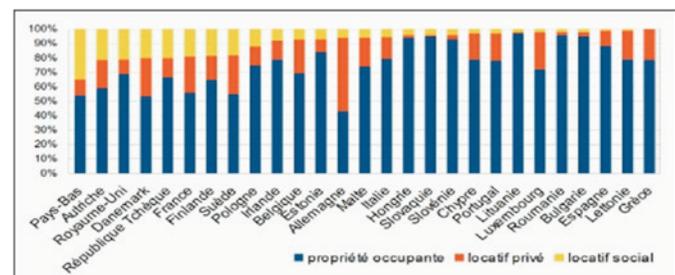
architectes retrouvent leur place de concepteurs, car ils ont des idées pratiques et justes à proposer. Après avoir divisé et zoné la ville, l'enjeu des modes de contrôle se rapproche du simple citoyen, relié par une onde wi-fi de plus en plus « rapide ».

Pour aller plus loin, nous aimerions démontrer que l'oubli de l'être et l'entropie du savoir des potentiels de l'espace, voire de la conduite du projet architectural constaté dans nos villes d'aujourd'hui, ou plutôt quartiers (comme une pièce de prothèse autonome et simplement articulée et innervée) ne peuvent conduire à un habiter.

**Le logement bulle est porteur de vie sociale dès l'instant où les porosités et libérations des freins spatiaux à l'autre vont entrer en jeu.**

On relèvera le rôle de lien social et de cohésion. La Grèce ou l'Espagne, n'ont quasiment pas de politique de logement aidé.

Par contre à l'instar des Pays-Bas, avec plus de 45 %, le locatif social, porteur de solidarité, de développement, les pays en crise financière et sociale du début du XXI<sup>e</sup>



siècle, sont sans réelle politique de logement social. Le logement social ou collectif se définit par la question de l'intime : suis-je à la fois chez moi et/ou suis-je dans une communauté, ou plutôt suis-je bien dans un dedans car au plus près des autres ? Ce dehors est le collectif ? Doit-il être perçu du dedans, partagé voire senti ou sous-jacent ?

Le dehors, le collectif du lieu de l'habiter, doit-il s'exclure et être isolé, ou s'intégrer (dans le sens métaphorique désignant l'établissement de l'interférence plus étroite entre les parties) ? En renforçant la cellule, et en excluant toute perception des autres, est-ce que je fais de l'intime ou de l'isolement ?

**L'architecte doit penser l'intime, pas la logique de l'isolation au sens large.**

Paradoxalement plus je suis proche du collectif, plus je me sens dans mon intimité.

Dans ma maison entourée de haies, je suis isolé ; dans mon appartement, entre les sons, les odeurs, les vues et

les qualités de lumières me cernant, je vis et perçois mon intime, et implicitement l'ouverture à l'autre.

Mais alors comment architecturalement saisir la frange par laquelle les présences de l'autre détruisent mon intimité ?

Le renforcement de l'intimité ne se fait que dans une proximité perceptible des autres, qui va s'évanouir quand je rencontre, quand je croise l'autre. Plus l'intimité est constituée spatialement dans tous les prolongements du lieu du corps, plus je vais me rapprocher dans un partage et non une simple relation.

On voit l'enjeu de la maîtrise et responsabilité de l'architecte dans le projet de lieux de l'habiter. Le dedans de mon appartement, mon espace, comme mon lieu de séjour, doit être « approprié », plus dans le sens du corps de l'être que du rapport au monde socialisé.

En effet cet espace familial ou individuel, est avant tout le lieu où je me tiens.

L'architecture va commencer à affirmer sa transformation par une porosité pour aller vers l'autre, vers le paysage, ou vers les corps de mes voisins partageant le collectif, depuis mon lieu de séjour.

Mon intimité va entrer dans un nouveau rapport au delà du clivage puisque accédant et saisissant mon intime je vais vivre **entre les autres**. Les habitants ne vont plus vivre l'un avec ou près de l'autre, mais *entre-eux*.

### **Auprès et non côte à côte**

De familier mon voisin devient à son tour intime. Non pas comme intimité partagée (la communauté) mais dans la rencontre.

Boîtes, matérialités outrancières, décalages, mauvais motifs, aucune des ces illustrations architecturales ne peut mener à un bâtiment collectif.

Nous proposons une sortie de la forme comme formalisme, et pencher du côté de 3 chemins :

- **L'usage**, en repenser les besoins du quotidien collectif ; création d'incubateurs du collectif, ateliers vélos, bricolage, réunion, laverie et, apprentissage cuisines, répétition musiques...

- **L'architectonique**, en accentuant et rendant lisibles les éléments structurants qui vont ouvrir les liens de passage entre l'un (le logis) et l'autre (l'édifié). Par exemple, lumières renvoyées, végétations aux contours flous, jardins partagés, continuité de matériaux singuliers marquant les passages en continuités

- **Penser les nuisances**, en reposant la question du dépassement de la politique de la bulle, connaître et transformer les bruits, faire du passage une rencontre, la vue comme choisie et modifiable, la lumière personnalisée. Prendre positivement en compte dans la conception du projet les odeurs, les horaires déca-

lés, les passions diverses, les cultures différentes, l'éco-gestion, l'organisation du lieu et des partages.

Dans la structure de l'édifice, la question de la différenciation des lieux de l'habiter conduit à choisir entre l'individualisation de chaque configuration des lieux ou leur similarité. Interdépendance ou addition des « cellules ». Mon lieu de vie est-il le même que celui du voisin ? Nous voyons tous des choses différentes, nous vivons tous des moments singuliers.

- Projeter l'espace en choisissant ce qui ressort du collectif : structure, fluides, et la part personnelle : repas, repos, jouissance, hygiène, puis mêler et mettre en série combinatoire le tout.

- Projeter l'espace avec cette ouverture au futur, donc au changement et différenciation de chaque partie.

- Projeter l'espace, faisant du dedans un dehors et vice versa, impliquant l'intime pour le rapprocher de l'autre

- La « cloison » devrait être systématiquement modifiable, c'est le premier élément structurant du moi dans le logement. Le dedans est pris entre les présences modérées et choisies des parties collectives, et celles mobiles du dedans. Dans le contact et la sensation de la présence de matières immuables bien mises en évidence des autres parties de l'immeuble, on peut mettre en tension l'intimité du logis et non plus l'isoler naïvement.

- Les luminosités peuvent subtilement devenir flottantes, changeantes et modifiables. Ne jouant pas de la simple différenciation de celles du voisin, mais épiderme qui peut aussi interagir avec les autres.

- Plus en amont, les parcours, entre le lieu vécu du moi et la cité, vont transiter dans un entre-deux générant un nouvel intime, collectif. Je suis entre les logements des autres mais aussi entre l'habiter et la ville. Ce troisième lieu est plus que le siège des rencontres et de la socialisation, il devient le vecteur du projet.

Hybride, polymorphe, générant des franges poreuses, l'immeuble identifiable se diluera dans la ville. Support du marquage des actions possibles de sa transformation par des habitants devenus amis.

Le collectif devient relais et extensif, et non addition de singularités. L'intime remplace l'isolation.

Frédéric SCHOELLER

Architecte

Membre de la SFA

# PROGRAMMER L'HABITAT ET TRAITER LES ENJEUX DE PEUPEMENT POUR OUTILLER LE PROJET POLITIQUE DE LA VILLE

Par Emilie BAJOLET

## Une définition de la programmation urbaine de logements

Il existe autant de définitions de la programmation urbaine que d'acteurs ou de visions de la ville<sup>1</sup>. Pour résumer notre pratique, nous pourrions dire que la programmation urbaine vise à définir le projet de vie et les usages futurs d'un morceau de ville ou d'un territoire, en s'interrogeant sur les grandes fonctions qui devront être mises en place ainsi que leurs interactions, et en imaginant les pratiques des publics qui viendront le fréquenter à l'appui des formes bâties et des espaces publics développés ou renouvelés.

Pour le dire autrement, la programmation urbaine, telle que nous la défendons, doit être la traduction du projet politique d'un territoire dans le projet urbain.

La programmation urbaine de logements décline, à partir d'une stratégie de peuplement, les formes et modes d'habitat susceptibles d'être (re)développés dans un territoire.

## Cadre d'intervention et relation à la conception architecturale et urbaine

La programmation urbaine entretient des rapports complexes et itératifs avec les autres acteurs de l'urbain engagés dans un projet : les élus et la maîtrise d'ouvrage publique, les concepteurs, les opérateurs « aval » (promoteurs notamment), avec pour finalité de mettre en adéquation la forme de la ville avec ses usagers et ses usages (actuels et potentiels), avec toute la résilience que cela implique.

De ce fait, il n'y a pas UN bon moment pour faire intervenir une programmation urbaine de logements. Idéalement celle-ci doit plutôt accompagner, comme un « fil rouge », l'ensemble du processus de projet, des phases les plus en amont de la stratégie territoriale (planification) aux phases les plus opérationnelles.

Mais puisque la programmation urbaine est la traduction politique d'un projet de territoire, elle doit être initiée dès les premières réflexions sur le projet urbain.

Cependant, la programmation urbaine n'étant pas régie par un cadre juridique clarifiant son rôle dans le cadre des relations entre maîtrise d'ouvrage urbaine et maîtrise d'œuvre urbaine, comme peut le faire la loi MOP pour la programmation architecturale, c'est tant bien que mal et souvent trop tard qu'elle s'invite dans le processus du projet urbain, notamment une fois que celui-ci est déjà dessiné et justifié par le concepteur.

Car si le concepteur – architecte, urbaniste, paysagiste – est légitime pour penser la forme et a son mot à dire sur les fonctions et les usages urbains, c'est bien la maîtrise d'ouvrage urbaine publique, directement ou par l'intermé-

diaire de son AMO Programmation, qui doit prescrire un premier socle programmatique. Trop souvent, les questions de programmation qui auraient dû être posées – si ce n'est résolues – en amont de la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine, sont posées au groupement de conception.

## Grandes questions et méthode de programmation

La programmation urbaine de logements permet de répondre à trois grandes questions, à la fois très simples et très complexes : pourquoi ? pour qui ? comment ?

- Pourquoi la maîtrise d'ouvrage publique souhaite-t-elle s'engager dans ce projet ? Quelles en sont les raisons explicites et implicites ? : Répondre à une pénurie de logements, rééquilibrer le territoire, créer un nouveau lien entre des quartiers, introduire une nouvelle mixité, rattraper un retard de logements sociaux, changer l'image socio-résidentielle du territoire, profiter d'un gisement foncier, parce qu'un échelon territorial de rang supérieur l'y a obligée... ?

- Pour qui fait-elle ce projet ? : quelles sont les populations qu'elle vise, quelle est sa stratégie de peuplement dans ce projet et plus largement dans le territoire, en quoi ce projet peut-il répondre aux besoins existants et améliorer les parcours résidentiels locaux, dans quelle mesure peut-il susciter l'implantation de nouvelles populations ?

- Comment ? : A quelles conditions le projet peut-il répondre aux enjeux précédemment listés ? Quels sont les prérequis indispensables à sa réalisation ou qui doivent l'accompagner (desserte en transport, création d'emploi, amélioration de l'image, offre de services) ? De quelle manière peut-on répondre aux objectifs fixés (processus et gouvernance, phasage, produits logements, montages et prix de sortie, qualité résidentielle...)?

Notre fonction, en tant qu'agence d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en programmation urbaine de logement, consiste à interroger la maîtrise d'ouvrage urbaine (prise au sens large, c'est-à-dire à la fois les élus, les services de la collectivité et l'aménageur qu'elle s'est choisis) sur toutes ces questions, en outillant sa prise de décision à l'appui d'une analyse poussée des dynamiques socio-résidentielles du territoire et du marché immobilier local, et d'une expertise sur les usages résidentiels, les formes d'habitats, ou les mécanismes opérationnels et financiers de production du logement.

A l'issue d'une démarche collaborative, nous devons aboutir à une définition claire, et débarrassée de ses « angles morts », du projet politique et de sa traduction programmatique dans le projet.

## Rôles de la programmation

Dans diverses missions menées récemment, la programmation résidentielle a eu pour vertu de questionner le projet urbain – parfois un peu tard :

- dans ses objectifs stratégiques : des cibles de peuplement non réalistes, des besoins locaux mal analysés... ;
- dans sa forme : les formes bâties dessinées ne correspondant pas aux futurs habitants potentiels ou les produits-logements pris en référence n'étant pas financièrement accessibles aux ménages susceptibles d'être intéressés par le projet ;
- dans son opérationnalité : alerte sur les concurrences entre opérations, surabondance de logements programmés par rapport à la capacité locale d'absorption, points de vigilance sur l'inadéquation entre le marché privé du logement neuf et les besoins locaux...

La reconnaissance de la programmation urbaine comme l'un des volets nécessaires du projet urbain et sa légitimité à intervenir suffisamment tôt dans le processus, puis tout au long de celui-ci, éviterait qu'elle joue le rôle de déstabilisation qui lui est trop souvent assigné aujourd'hui lorsqu'elle intervient tardivement.

Emilie BAJOLET  
Urbaniste – programmiste  
Agence Attitudes Urbaines<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Cf. La Newsletter n°6 d'Aptitudes Urbaines (pôle de formation des maîtrises d'ouvrages à la programmation urbaine rattaché à l'agence Attitudes urbaines) - <http://www.attitudes-urbaines.com/aplitudes-urbaines/les-visages-de-la-programmation-urbaine> : une trentaine de professionnels de l'urbain interviewés y donnent leur définition de la programmation urbaine et son intérêt au regard de leur pratique.

<sup>1</sup> Socio-ethnologue et urbaniste de formation.

## CONCEPT : LA VILLE FLUX, DEMAIN LA VILLE

Par Jean-Claude LAISNÉ

Les villes d'aujourd'hui sont construites sur les terres arables. Alors, pour redonner à la terre son sens premier, l'agriculture, et à la banlieue, un devenir, il s'agit d'inverser le principe de construction actuel, de bâtir sur le minéral, au dessus de la chaussée, des voies et des routes, pourquoi pas des rivières ?

Construire un socle au dessus de la rue, comme une deuxième chaussée à 4,00 m du sol, sur lequel s'appuient des bâtiments de logements, de bureaux et d'équipements. Le projet libère les terres arables et utilise les zones de flux (voies routières, voies fluviales) pour construire en superposition. En effet les nuisances tendant à disparaître avec le développement de véhicules électriques, les habitations peuvent être construites sur ces zones « actives » et ainsi profiter de la vue et de la proximité des espaces naturels. Les réseaux passent par les voies, l'eau potable, l'électricité, le gaz, les réseaux EP et EU, les câbles, les déchets, il semble alors si simple de se connecter directement.

La rue devient une galerie urbaine, ouverte de part et d'autre sur le paysage, sans limite. De sa voiture, ce sont les parcs et jardins qui s'offrent à la vue.

Sur le trottoir ainsi protégé des intempéries, la vision dégagée de toutes constructions, de clôtures ou de haie de thuyas, ce sont des maraîchers ou des squares qui s'offrent à tous. Ainsi les terres arables vierges peuvent être utilisées pour la culture végétale. Les jardins potagers et jardins d'agrément sont les nouveaux espaces publics.

Demain, les véhicules électriques et silencieux sans gaz d'échappement circuleront en harmonie avec les cyclistes et les piétons. Il n'y a plus de raison de se

protéger des nuisances acoustiques et polluantes des automobiles. Le flux des véhicules peut donc passer sous les constructions. Ainsi, de sa fenêtre on ne verra plus les voitures, mais les terres cultivées et jardinées. Au dessus des voies, de sa fenêtre, des jardins, des arbres et des enfants qui jouent, des promeneurs. De sa fenêtre on reçoit le bon soleil. De sa fenêtre l'enfant rêve.

L'évolution de la société va vers le déplacement propre et le développement de villes réellement environnementales où des enfants jusqu'aux personnes âgées peuvent se réapproprier les espaces végétalisés au pied de chez eux. L'espace public devient un enjeu écologique. Il crée du lien social et de nouvelles solidarités intergénérationnelles. Mais c'est surtout un moyen de travailler avec le politique qui peut être moteur dans les décisions urbaines. Le choix de transformation d'un quartier ou d'intégration est désormais possible, car il n'est pas assujéti au prix du foncier. Les chaussées sont de propriété publique et il existe les outils réglementaires de découpage horizontal.

Au regard des promoteurs, il est clair que la rentabilité est évidente. Le prix de construction est connu, les principes d'équilibres financiers simples donnent des orientations comptables de compensation. Plus simplement le prix du foncier aujourd'hui produit très souvent un urbanisme dit de « dent creuse ». Alors que la décision d'urbaniser la banlieue est un enjeu majeur de la politique.

Imaginer la ville de demain est soit une provocation, soit la réécriture d'un des lieux communs, mais elle doit avant tout être une utopie.

Nous devons tout d'abord dire que la ville est ce nous savons faire de mieux, qu'elle est notre plus belle réussite. Elle est le devenir de l'homme pour toutes les raisons qu'il

est juste d'exposer. On trouve tout en ville : sa femme ou son homme, son administration, son éducation, son lieu de culte et enfin si on le souhaite son logement.

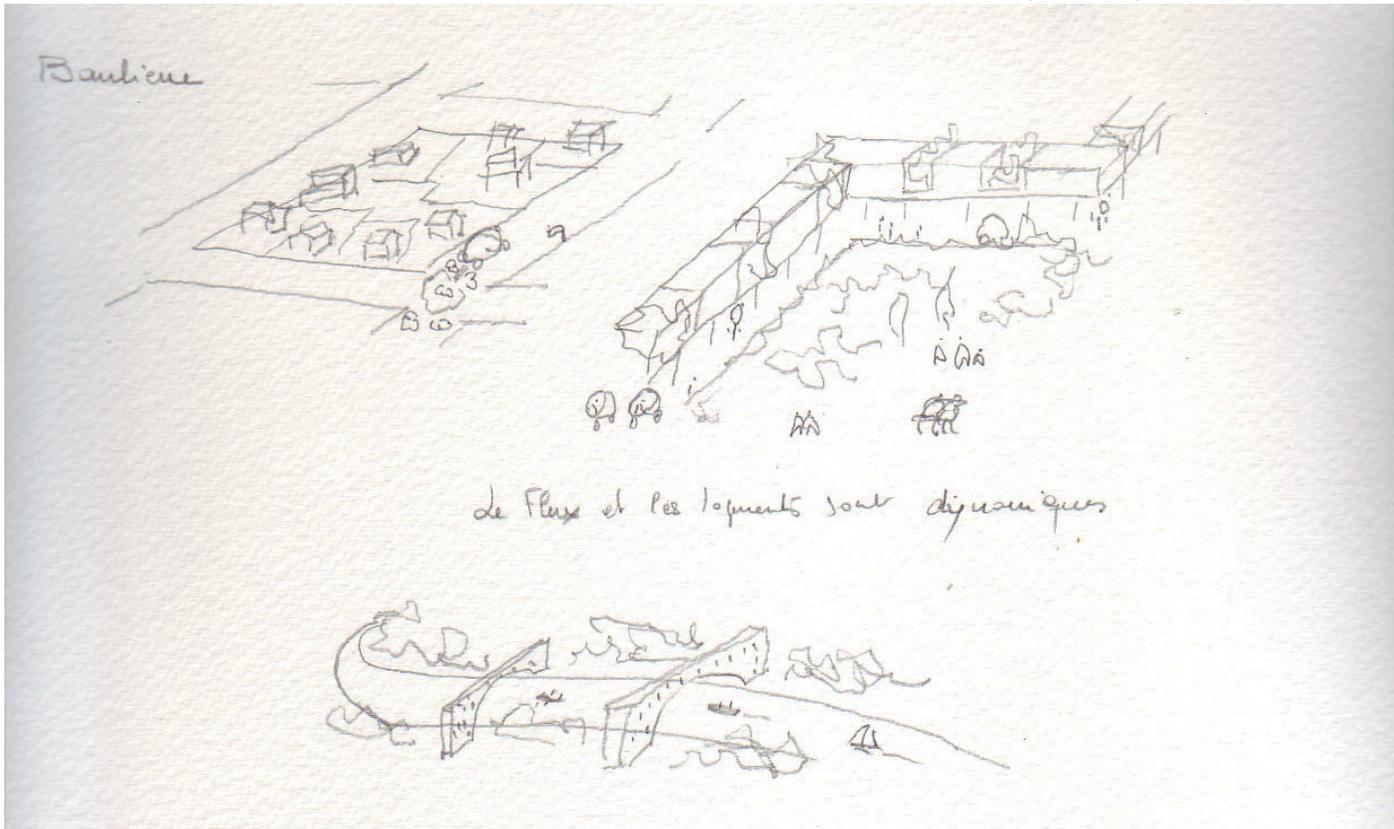
Regroupée sur un faible territoire, la ville protège la campagne. Elle permet le déplacement minimum, voir le transport en commun ou communautaire (vélo, auto, rickshaw, électrique, etc.) : elle est écologique. Enfin la ville doit pouvoir intégrer l'indigent et le nomade.

Jean-Claude LAISNÉ

Architecte

Vice-président de la SFA

LA RUE LE FLEUVE ET LE JARDIN



## VIE DE LA SFA

### IRLANDE : CORK/ DUBLIN/ BELFAST TAISTEAL GO HÉIRINN 06/09 JUIN 2013

Par Pierre BOUDRY

Cette année, l'affiche du voyage de la SFA sonnait ROCK comme l'un des meilleurs festivals imaginés .  
Sur les traces de RORY GALLAGHER, BONO et VAN MORRISON .

Nous étions une vingtaine à vouloir en découvrir.

Ce fut quatre jours intenses marqués par des projets emblématiques que nous avons visités en détails, accompagnés, pour la plupart, de leurs auteurs.

O'DONNELL et TUOMEY Architectes  
GRAFTON : YVONNE FARREL  
et SHELLEY Mc NAMARA Architectes,  
SHANE DE BLACAM Architecte.

Au programme entre autres :

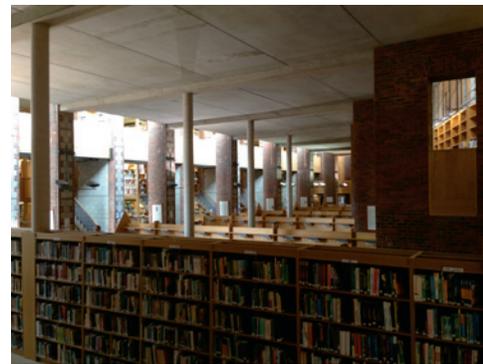
- Cork Institute of Technology : de Blacam and Meagher
- Medical School at Limerick University : Grafton
- Department of finance-Dublin : Grafton
- Timberyard social housing-Dublin : O'Donnell et Tuomey
- Hall House-Dublin : Grafton
- Brick House-Dublin : Boyd Cody
- Ranelagh School-Dublin : O'Donnell et Tuomey
- Waterloo Lane-Dublin : Grafton
- Theatre Lyric-Belfast : O'Donnell et Tuomey

Les formes sont fortes, les intentions marquées, l'implication est totale, le souci du détail est extrême. Ils ont tous une grande capacité à très bien construire. Il en ressort une grande maîtrise de la lumière, des échelles et des ambiances. Les lieux se lisent avec beaucoup d'évidence et sont source de belles surprises.

Au fil du temps et des visites de cette traversée irlandaise du Sud au Nord, des changements s'opèrent au gré de l'histoire et des frontières ; les paysages annoncent le Connemara, et le retour à la livre sterling, le tout dans une « ballade gaélique »...

L'Irlande nous séduit et diffuse ici par ses architectures explorées ou découvertes au gré de nos errances dans la ville : une dose d'énergie et de plaisirs partagés.

Souvenirs en marge...



Au détour d'une visite, un échange très convivial avec les profs d'une école de design à Cork dans un espace industriel.

La visite d'un lieu magnifique conçu sur mesure par Shane de Blacam pour un ami (Juge de son état) au sommet d'un ensemble de logements, Wooden Building, (également conçu par Shane) dressé verticalement sur une parcelle étroite au cœur de Dublin : un penthouse en triplex sur les toits dans un écrin de verdure avec une vue à 360°. Juste épatant, précis et chaleureux à l'image de son auteur.

La visite d'un petit bâtiment à la silhouette bien marquée qui nous intriguait depuis le début de la visite de l'Université à Limerick. Il était bien à l'écart de l'ensemble universitaire et en contrepoint dans la nature. Il s'agissait de la villa du recteur de l'Université, œuvre également des Grafton. Cette maison est d'un confort absolu, déclinant de multiples possibilités d'usage au gré des événements.

Cette parenthèse irlandaise a tenu ses promesses : les sensations furent au rendez-vous avec punch et panache ; une belle réussite dont la SFA a le secret ...

Comme vous le savez l'Irlande a influencé fortement le rock.

Mais ce n'est pas tout. Chacun de ces architectes que nous avons rencontrés apporte une empreinte singulière à la Ville. Quelque chose d'impalpable et de magique...

Leur irlandicité.

Pierre Boudry  
Architecte  
Secrétaire général de la SFA



## HOMMAGE À BENOÎT PEAUCELLE

### BENOÎT PEAUCELLE

*Par Michel MAROT*

Notre ancien président nous a quittés en mai 2013, souffrant d'une longue et difficile maladie.

Né le 13 juin 1957, il obtient son bac en 1974 et termine l'école des Travaux Publics en septembre 1980. Il rêvait depuis longtemps d'architecture ; il s'oriente vers l'histoire de l'art dont il obtiendra la licence en 80, la maîtrise en 82 et le doctorat en 1983.

Parallèlement il s'inscrit dans mon atelier d'architecture à UP9, qui deviendra Paris-la-Seine, puis Paris Val-de-Seine. Il sait que dans cet atelier on ne rompt pas avec la tradition des Beaux-Arts tout en incorporant toute l'évolution nécessaire dans le cadre des réformes de l'enseignement national de l'architecture, après l'explosion bénéfique de 1968 en 22 écoles réparties en France : 9 à Paris et 13 en province.

C'est à cette occasion que j'ai remarqué Benoît car je drainais depuis 1965 pas mal d'étudiants ingénieurs venant de polytechnique, Centrale et T.P. Cette attirance venait certainement de mon association MTA avec Daniel Tremblot, architecte-polytechnicien et de la proximité de l'atelier avec l'école des Ponts et Chaussées.

Le goût de Benoît pour l'histoire le distinguait des autres ingénieurs et étudiants et je l'appréciais de plus en plus jusqu'à son diplôme le 26/09/84.

A ma grande joie il obtient la bourse de 2 ans à la villa Medici, en septembre 1984, comme historien. Il en profite pour suivre les cours du Restauro (architecture-ingénierie et histoire).

Il revient en France avec de superbes conférences : sur la Place Saint-Pierre, le Palais Farnese et le Bernin au Louvre, qu'il donnera plus tard à la SFA dans le cadre des Tribunes

C'est alors en 1986 que je l'attire dans cette galère de la SFA qui se débat encore avec les difficultés financières dues à l'aventure éditoriale de la Série des Prix, que la puissance publique nous obligea sèchement à abandonner. Cela avait été pendant de nombreuses années notre principale source de revenus.

En 1986 je ne suis président que pour un an seulement car bureau et surtout enseignement m'absorbent beaucoup. C'est sous ma présidence que s'effectue le déménagement du 100 au 55 rue du Cherche-Midi.

Curieusement, les nouveaux membres de la SFA venaient plutôt des Unités Pédagogiques intra muros (UP4-UP9 et UP7-UP8) qui montraient sans doute plus

que les autres le désir d'enseigner l'architecture pour le métier d'architecte.

Claude Ducoux me succèdera.

Benoît Peaucelle s'implique, avec mon fils Sébastien, dans l'organisation des Tribunes (250 conférences de 1987 à 1995) qui inspireront la revue du « Visiteur » à partir de 1995.

Benoît devient administrateur en 1988, puis président en 2000-2002. C'est sous sa présidence qu'une bouée de sauvetage de la SFA fut jetée par Marion Tournon grâce à son amitié avec Thea, l'épouse de Henry-Jacques Le Même. Nous héritons de cet architecte savoyard du mobilier, d'œuvres d'art, d'une bibliothèque et d'une importante somme d'argent. Cet héritage nous permet d'assurer mieux l'acquisition et le déménagement du 55 rue du Cherche-Midi au 247 rue Saint-Jacques, adresse que trouva Benoît dans cette partie de la rive gauche si chère aux architectes. En effet nous étions heureux d'éviter la rive droite que les nombreuses recherches nous faisaient miroiter. Classique attachement des architectes au territoire.

Au Conseil d'Administration de 1988 à 2008 il participe avec les présidents successifs : Claude Ducoux, Laurent Salomon, Sylvestre Monnier à la survie de la SFA grâce à diverses initiatives telles que le Guide des contrats « GCMO », l'animation des « Collégiales » (réunions avec les autres organismes d'architectes), sans oublier le « Visiteur » à partir de 1995.

Après avoir travaillé quelques mois dans l'agence de Daniel Auger, Benoît Peaucelle a rencontré Christian Lévy en 1988, qui lui a proposé de travailler sur trois projets en loi Malraux à Strasbourg.

A la fin de cette même année, Christian Lévy proposera à Benoît Peaucelle de s'associer ; ainsi naîtra l'agence LPA (Lévy, Peaucelle architectes) qui sera complétée quelques mois plus tard par l'arrivée de Pierre-Yves Vinceneux. Benoît y déploya ses deux passions : architecture et histoire avec des projets de réhabilitation.

Alors que cette agence est en train de naître, LPA va gagner le concours lancé par ISICA concernant la construction d'un centre d'accueil pour personnes âgées à Fondette près de Tours.

Mais l'essentiel de la carrière de Benoît Peaucelle et de l'agence LPA sera centré sur la réhabilitation d'immeubles et de maisons classés ou situés en secteur sauvegardé. Grâce à son analyse très pragmatique de l'ouvrage et

à ses connaissances historiques, il aimait s'imprégner du bâti pour mieux concevoir. Il a participé à un article et fait des conférences sur ce thème « concevoir pour l'existant », de la réhabilitation à la maintenance. L'usage des outils de management de projet industriel adapté à la réhabilitation.

Une grande partie de son œuvre est située à Strasbourg où il ne réalisera pas moins de 20 opérations en secteur sauvegardé et en Monuments Historiques.

En 1991 Andrea Bruno qui a été son professeur au Restauro lui propose de s'associer à lui pour le concours concernant le remodelage du Musée des Arts et Techniques qui était un des grands projets du président François Mitterrand ; l'équipe ainsi formée gagnera ce concours.

Son dernier grand chantier sera la réhabilitation de la « cour du corbeau » en hôtel 4 étoiles à Strasbourg, lieu

chargé d'histoire puisqu'il accueillait au 18ème siècle les rencontres entre Voltaire et Frédéric II de Prusse.

A l'occasion du colloque international organisé en 2007 par la SFA et les universités de Limoges et de Paris VIII sur « la Ruine et le geste architectural », il fit une intervention sur le chantier des ruines.

Dans le n° 11 du Visiteur il écrivit l'article « Photographe Ronchamp ».

On voit que sa triple formation d'architecte, ingénieur et historien apporta une certaine évolution à notre société presque cent cinquantaire.

Michel Marot

Architecte-Urbaniste

Premier Grand Prix de Rome

Ancien Président de la SFA

## HOMMAGES À JOCELYNE BEHREND

### LA SPÉCIALITÉ DE L'ARCHITECTE

Par Pascal Q. HOFSTEIN

On devient un spécialiste parfois par hasard, parfois par défaut.

Si le premier concours que l'on remporte est une Ecole, la probabilité est grande d'être invité à concourir pour une deuxième. Dans le cas où celle-ci est un succès, on est en moins de deux ans un spécialiste du scolaire, ce qui a pour effet de garantir reconnaissance et visibilité.

Que Jocelyne Behrend soit devenue une professionnelle reconnue du projet hospitalier, l'ensemble de son œuvre le vérifie : pôles de chirurgie, bâtiment de pédopsychiatrie, restructuration de services d'urgence, établissements pour personnes âgées, pour ne citer que quelques exemples.

La spécialisation guette l'architecte et l'affirme dans un domaine, peut importe qu'il soit choisi ou non, mais son périmètre et ses limites offrent la possibilité de l'architecture.

Cette possibilité, ce choix de transformer un champ d'action en œuvre architecturale a été le travail de Jocelyne. S'appuyer sur une pratique de la construction du bâtiment hospitalier pour réaliser, enfin, que la spécialité d'un architecte n'est pas le type de bâtiment qu'on lui commande mais la façon dont il s'en saisit.

« L'actualité d'une œuvre d'art n'est pas nécessairement d'avoir été créée aujourd'hui, mais d'être regardée aujourd'hui. La modernité en fait en quelque sorte la démonstration « physique »; elle n'est pas dans la matière, mais dans la manière. » écrivait Josyane SAVIGNEAU, dans le quotidien Le Monde, 14 Février 1997.

La manière dont Jocelyne Behrend a soigné l'architecture de l'équipement hospitalier est devenue sa spécialité : Espaces ouverts et lumineux, circulations amples et généreuses, jardins intérieurs et patios secrets.

Chaque édifice relève ce défi. Si le but de l'hôpital est de soigner, de délivrer le patient de sa souffrance, de le guérir, alors celui de l'architecte est de l'accompagner, de le soustraire à l'univers de sa maladie, de lui faciliter sa traversée dans la convalescence.

« L'architecture participe à soulager les corps et à rassurer les esprits » écrivait Jocelyne.

Soulagement certes, mais plus encore.

Rendre l'homme serein dans le contexte de sa guérison c'est lui prolonger le temps que son corps lui a volé, lui rendre dignité et horizon.

Pascal Q. HOFSTEIN

Architecte

Président de la Société Française des Architectes

## CONSTRUIRE UN HOPITAL !

Par Laurent SALOMON

Consacrer sa pensée, son action, sa vie aux bâtiments destinés à accueillir des malades, c'est une destinée qui rend compte d'une empathie extrême pour les souffrances de la nature humaine. Il semble que cela ait été la destinée de Jocelyne.

Depuis que les hommes sont à même de rendre compte de leur histoire, la maladie est présente dans leurs récits. Pour autant, elle n'a pas été de prime abord un « sujet d'architecture ». Dans les prémices de cette courte histoire, l'hospice y figure plus comme un lieu de compassion et de mise en commun des maux et des souffrances qu'un lieu de soin. L'ignorance de la prophylaxie y a même été sans doute responsable d'aggraver l'état sanitaire des hôtes plutôt que de concourir à les soigner – ce que personne ne savait faire.

Plus tard, au temps de la construction de la science médicale, ce lieu de la compassion sera remplacé par un lieu des « quarantaines » juxtaposées, installées en autant de pavillons que de pathologies groupables autour d'un secteur défini de la science médicale. Ces lieux nous semblent aujourd'hui pensés d'abord comme des hôtels (des Invalides par exemple) puis comme des villes pour malades, gouvernées par des soignants, implantées aux confins de l'autre ville, celle des citoyens en bonne santé. Il faut attendre le monde moderne et l'avènement de la théorie « fonctionnaliste » pour que soit posée à l'architecture la question du lieu des soins et des malades comme un problème d'organisation spatiale : décomposition des actes médicaux en espaces dédiés, classification des circuits en fonction des personnes les utilisant, hébergement approprié aux diverses pathologies. De cette pure théorie sortira notamment en 1929 le projet emblématique du Sanatorium d'Alvar Aalto à Paimio dont la réalisation s'achèvera en 1933 (ce qui en fait un bâtiment tout à fait contemporain du Pavillon Suisse ou de l'Armée du Salut de Le Corbusier).

Mais alors, la question du malade, du patient, du souffrant, isolé de son milieu et livré au monde médical va-t-elle, à cause de cette approche d'une sorte de « machine à soigner », s'effacer devant les lieux de la technique

## HOMMAGE

Par Jean-Luc PÉREZ

Du milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle, construction de la Salpêtrière, au milieu du XX<sup>ème</sup>, les français ont été soignés dans, à peu près, les mêmes bâtiments.

Après la seconde guerre, vint la politique des modèles et il fallut attendre la fin des années 80, pour que l'architecture et la démocratie entrent à l'hôpital.

Je ne dis pas que de Libéral Bruant à Jocelyne Berhend la conception architecturale n'a pas évolué mais il a vraiment fallu attendre les 20-30 dernières années pour

d'intervention sur la maladie ?

A sa façon, Le Corbusier y répondra en 1964 dans sa lettre au Docteur Ottolenghi, Président de l'Hôpital Civil de Venise :

« ... »

Un hôpital est une maison d'homme, comme le logis est aussi une « maison d'homme ».

La clef étant l'homme : sa stature (hauteur) ; la marche (l'étendue) ; son œil, son point de vue, sa main sœur de l'œil. Tout le psychisme y est attaché en total contact.

Ainsi se présente le problème. Le bonheur est un fait d'harmonie.

... »

Un rappel, un message à la structure soignante autant qu'aux architectes, qui remet la question du patient au centre de cette pensée sur l'espace, qui rappelle, pour citer Augustin Berque, que :

« ... »

l'architecture, continuant la poétique de la Terre, ne peut exister que dans le déploiement spatio-temporel de ses formes au-delà de l'identité », qui précise aussi : « Comme le paysage elle tend vers l'esprit tout en ayant substance.

... »

Et je pense que c'est là que nous retrouvons Jocelyne : dans cette idée que l'Hôpital est dédié au patient, qu'il en est lui-même le sujet et que la machine de santé qui fonctionne autour de lui, aussi efficace que discrète, est avant tout l'équipement nécessaire à accompagner son passage temporaire en ces lieux et à préparer son retour parmi les siens.

Laurent SALOMON

Architecte

Président d'honneur de la Société Française des Architectes

Ancien Architecte Conseil de l'Etat

Professeur de Théorie et Pratique de la Conception Architecturale et Urbaine à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville

que l'architecture hospitalière sorte de son ghetto et que des architectes des plus talentueux s'en emparent.

Jocelyne a fait partie de ceux-là qui se sont battus pour imposer la qualité architecturale comme une priorité dans un monde tenu entre la prééminence du projet médical et la gestion comptable de la santé.

L'affrontement des deux Pritzker Prize à l'hôpital Necker a dû la faire sourire.

Je peux vous garantir que pour passer des «machines à soigner» à une architecture d'aménité tels que se présentent les projets de Jocelyne, il faut, en plus du talent, une énergie considérable.

Pour imposer ce type de préoccupation, dans une société en crise, à des maîtres d'ouvrages ramenés à des comptables, il faut un charisme et une autorité légitimés par le seul respect de ses commanditaires. Et pour mener à bien ces projets qui, toujours, s'éternisent il faut fabriquer une équipe fidèle que l'on appelle un atelier d'architecture.



Je ne vais pas vous faire défiler l'ensemble de l'œuvre de Jocelyne. D'abord, parce que nous n'aurions pas le temps de voir les 70 projets construits, dessinés pendant presque 25 ans par l'agence. Ensuite, si la SFA, qu'elle aimait tant, m'a demandé de présenter son travail, c'est pour notre amitié mais, aussi, pour essayer d'entrevoir ensemble ce qui en fait une œuvre originale et un apport précieux à notre discipline.

Aussi, j'ai assemblé ici quelques projets construits (Berhend n'a pas beaucoup de perte entre la conception et la réalisation car elle a su fabriquer l'outil de production nécessaire), pour essayer de transcrire dans ce choix non



pas le discours de Jocelyne mais un certain nombre de ses préoccupations ou hypothèses de travail récurrentes. En clair : son ambition.

Le dessin exigeant des choses, d'une manière générale. La figure comme organisation d'un paysage.

Le travail généreux sur la limite qualifiant une architecture hétérogène, souple et ouverte au dialogue.



La dislocation de la ligne, dans des dispositifs opposés, transparence des pilotis ou sous-bassement ancré, murs de pierres et portiques en skyline, adoucis par la courbe ou l'oblique.

La dialectique des matériaux, le contraste des matières, l'agencement des couleurs, l'opposition horizontalité externe et verticalité intérieure, plasticité de la lumière au service des usagers.

Jean-Luc PÉREZ

Architecte

Administrateur de la SFA

## INFORMATIONS - PARUTIONS

### **De la forme au lieu + de la tectonique Une introduction à l'étude de l'architecture 3ème édition entièrement revue et mise à jour**

Pierre von Meiss

Enfin à nouveau disponible sous la forme d'une nouvelle édition revue, mise à jour et augmentée, cet ouvrage propose une approche des multiples aspects et thèmes fondamentaux de l'architecture. Devenu une véritable référence de la littérature en enseignement de l'architecture, ce manuel a été traduit dans de nombreuses langues dans le monde.

La première partie est forgée autour de références à la grammaire des formes architecturales. Dans la deuxième partie, l'auteur exprime sa propre position face au rapport entre espace et lieu et entre formes et matériaux. Cet ouvrage cherche à combler une lacune : proposer une introduction au projet et à la critique architecturale vue à la lumière de notre époque. Ce livre est désormais une référence dans le domaine de la théorie architecturale. Ses incursions dans la philosophie et dans l'art élargissent le champ des références au service d'une lecture de la forme et de la matière. Avec *Composition, non composition* de Jacques Lucan, on peut dire que ces deux ouvrages se complètent.

# le visiteur

REVUE CRITIQUE D'ARCHITECTURE

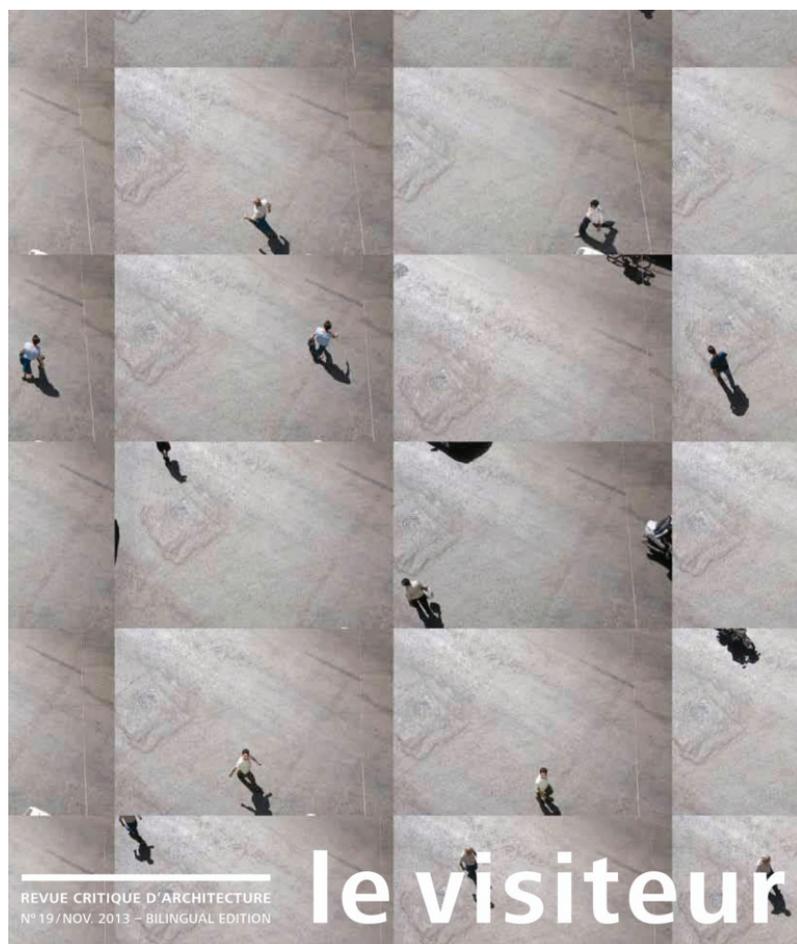
## Abonnez-vous au *Visiteur* !

Créé par la Société Française des Architectes en 1995, *le Visiteur* encourage un regard critique sur l'architecture, le paysage, les infrastructures et l'urbanisme. *Le Visiteur* souhaite promouvoir des réalisations exemplaires par leur manière d'accueillir nos usages et de donner forme à nos villes.

*Le Visiteur* donne la parole au discours critique réunissant tous les acteurs du projet et de la ville, pour installer un espace de pensée au service d'un réel débat, qui tente d'allier un certain appétit littéraire et la culture du projet.

Notre revue est illustrée en couleur et entièrement traduite en anglais. Les projets et les réalisations faisant l'objet des articles sont systématiquement accompagnés des plans et de nombreuses illustrations descriptives (photographies, croquis), pour répondre à la demande d'un lectorat composé d'architectes, de paysagistes, d'enseignants-chercheur, d'historiens et d'étudiants aussi bien en architecture qu'en sciences sociales.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à visiter **notre nouveau site Web bilingue**, [www.levisiteur.com](http://www.levisiteur.com), où vous pouvez trouver les tables des matières de tous les numéros publiés à ce jour accompagné d'extraits ou de résumés des articles.



Format 220 x 260 mm  
Broché,  
couverture souple.  
222 pages.  
Poids : environ 650 g.  
Prix : 20 €



# Bon de Commande

## 1/ Type d'abonnement

- Renouvellement d'abonnement.
- Premier abonnement pour 3 n° consécutifs (55 €). Préciser à partir de quel numéro : .....  
et/ou
- Achat de numéro(s) (20 € /le numéro). Préciser les numéros : .....
- Frais de port : offert pour les envois en France métropolitaine.  
Hors France métropolitaine : compter 7 € / exemplaire.

## 2/ Identification

Nom : .....

Prénoms : .....

Institution : .....

### Adresse de facturation

Adresse : .....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

### Adresse de livraison si différente

Adresse : .....

Code postal : .....

Ville : .....

Pays : .....

### Pour vous joindre

Téléphone : .....

Fax : .....

E-mail : .....

## 3/ Mode de paiement

- Virement. Dans ce cas, nous vous enverrons notre relevé d'identité bancaire dès que nous aurons reçu ce bon de commande dûment rempli.
- Chèque (seulement pour les banques françaises) à l'ordre de *Société Française des Architectes*.

Vous pouvez nous retourner ce bon de commande soit par fax : +(33) 1 56 81 10 26, soit par e-mail (scanné au format Jpeg) à l'adresse : [achats@levisiteur.com](mailto:achats@levisiteur.com) soit par courrier postal à l'adresse :  
Société Française des Architectes, 247 rue Saint Jacques, 75005 – Paris.



Société Française des Architectes  
247 rue Saint Jacques - 75005 Paris  
tél. : +(33) 1 56 81 10 25 fax : +(33) 1 56 81 10 26  
email : [achats@levisiteur.com](mailto:achats@levisiteur.com)  
SIRET : 784 284 895 000 33

Bulletin n°51 | 4<sup>ème</sup> Trimestre 2013

Publiée par la Société française des architectes (SFA)

247, rue Saint-Jacques – 75005 Paris

[www.sfarchi.org](http://www.sfarchi.org)

Pour nous contacter : [contact@sfarchi.org](mailto:contact@sfarchi.org)

En couverture :

Timberyard Housing (Dublin)

O'Donnell + Tuomey Architectes

Photo de Judith ROTBART-SALOMON

© Société française des architectes, Paris, 2014



SFA

société française des architectes

