

Face à la demande de logement

Logements sociaux, parc locatif et architecture

Entretien avec Cristina Conrad*

ESPRIT—*Le manque de logements, en particulier de logements sociaux, s'impose de plus en plus dans le débat politique. Quelles sont les options que les architectes, en tant que profession, peuvent mettre en avant ? Le contexte politique ne paraît pas très favorable. Nicolas Sarkozy, dans un discours d'inauguration de la Cité de l'architecture, vient de valoriser le métier d'architecte à partir de l'image du « poète-architecte¹ ». Il affirme, surtout, vouloir favoriser l'accès à la propriété individuelle sur le plan des crédits, ce qui va de pair avec le mitage (c'est-à-dire l'extension généralisée de la petite maison individuelle, avec une forte emprise spatiale), une caractéristique bien française. Tout cela ne favorise guère le développement – quantitatif et qualitatif – des logements sociaux.*

Cristina CONRAD—Partons d'un constat quantitatif : 1 200 000 personnes sont en demande de logement. Le gouvernement propose de réaliser 120 000 logements sociaux par an. Sur le principe, c'est très louable ; concrètement, je ne vois pas comment il compte s'y prendre.

L'année dernière, on n'a construit que 40 000 logements véritablement sociaux : des prêts locatifs à usage social (PLUS) et des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Quant aux prêts locatifs sociaux (PLS), ils sont comptabilisés mais s'adressent aux couches moyennes. Je ne vois pas quels outils permettront de parvenir à 120 000 logements sociaux. Le conseiller de Christine Boutin nous a affirmé que

* Architecte-conseil, présidente de l'ordre des architectes d'Île-de-France jusqu'en décembre 2007.

1. Le 17 septembre 2007, voir l'analyse de Thierry Paquot, « Urbanisme et architecture : les hésitations d'un président hypermobile », *Esprit*, novembre 2007.

Face à la demande de logement

la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), loi censée contraindre les communes importantes à accueillir 20% de logements sociaux ne sera pas modifiée et que les pénalités resteront les mêmes. Or, ces dernières ne sont pas suffisamment contraignantes ni incitatives pour activer le logement social.

La ministre veut surtout, pour relancer le logement, s'appuyer sur la loi Droit opposable au logement (Dalo) mise en place après l'action des « Don Quichotte » sur le canal Saint-Martin. Cette loi concerne les ménages les plus démunis et doit leur permettre d'exiger des communes, par le biais du préfet, la réalisation de logements. Mais elle l'exige, suite aux pressions des associations, là où la demande se manifeste. Or, celle-ci se situe dans les communes qui comptent déjà des logements sociaux. En effet, lorsqu'on cherche un logement, on ne s'adresse pas aux communes qui n'ont pas de logements sociaux ou qui n'ont aucune chance d'en avoir. La loi Dalo exigera donc des communes qui ont beaucoup de logements sociaux, d'en faire plus. C'est absurde ! Je ne vois vraiment pas comment on peut avancer sur le sujet et construire 120 000 logements sur de telles bases. À moins que les préfets jouent effectivement un vrai rôle de régulation au niveau du territoire. Mais j'en doute beaucoup, dans la mesure où l'on sait très bien qu'aujourd'hui, depuis la décentralisation, les directions départementales de l'équipement (DDE) comme les préfets se considèrent au service des collectivités locales et ont beaucoup de mal à imposer leur rôle de garant de l'intérêt général. Par ailleurs, comme les préfets restent peu de temps dans chaque région, ils ne veulent pas se mettre à dos les communes les plus influentes.

La loi Dalo ne s'inscrirait donc pas en continuité de la loi SRU ?

La loi Besson/SRU consiste à répartir le logement social sur l'ensemble du territoire. La loi Dalo ne va pas dans ce sens-là, elle constate qu'il y a des gens dans la rue, les plus pauvres, qui sont en demande de logement depuis 10-20 ans, voire plus. Comme il faut les loger, on les loge là où ils font des demandes. Quand on est pauvre et sans logement, on a forcément de la famille ou des amis à La Courneuve, à Mantes-la-Jolie ou dans d'autres communes où le logement social existe. Ces demandes se manifestent sur les lieux habituels et ne concernent pas les quartiers plus riches. Je trouve cela aussi très inquiétant par rapport à l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) dont la mission est de valoriser les quartiers sensibles en y amenant de la mixité sociale et des programmes diversifiés. Dans les quartiers ANRU, la démolition de logements sociaux s'accompagne de la construction de logements en accession ou de PLS pour les rééquilibrer socialement. Alors, si l'on réinjecte les plus pauvres dans ces mêmes quartiers, on réduit à néant tous les efforts faits depuis plusieurs années.

Face à la demande de logement

La demande de logements par les plus pauvres est donc très marquée spatialement.

Bien sûr. Sauf dans les grandes villes comme Paris où l'on a beaucoup de demandes. À Paris, je ne vois pas comment le préfet va pouvoir imposer la construction de logements s'il n'y a pas de foncier libérable. Mais Paris est un cas à part. Par ailleurs, si l'on reste dans le quantitatif, la démolition ne va pas sans problème : on démolit des logements et on en reconstruit fort heureusement près d'un pour un. Mais on diminue malgré tout globalement le nombre de logements abordables disponibles à court terme puisque le temps imparti à la construction de nouveaux logements est long (et en décalage par rapport aux démolitions) et que le montant des loyers et des charges des nouveaux logements est plus élevé. Parallèlement, comme le gouvernement incite à vendre quarante mille logements et que l'on n'en construit que 40 000 qui sont véritablement sociaux, le bilan est de zéro : 40 000 démolis, 40 000 véritablement sociaux construits... Or, par ailleurs 40 000 devraient être vendus ! Au regard de cela, on ne construit pas un nombre de logements sociaux suffisants, car il y a aussi les desserrements, les décohabitations, de plus en plus de personnes seules...

La loi SRU peut-elle être évaluée en ce qui concerne la construction ?

En ce qui concerne, les démolitions, je crois qu'on est en train d'y mettre un frein. Au niveau des constructions, c'est plus difficile à évaluer parce que le processus se fait dans le temps et beaucoup de communes préfèrent payer 152 euros par an de pénalité par logement social non construit plutôt que de les réaliser.

Si l'on revient sur les 420 000 logements construits, privés et publics, on constate que 10 % seulement correspondent à cette demande. Il faudrait imposer au niveau national 30 % de logements sociaux (locatifs ou accession) sur toute opération privée de plus de 20 logements, comme le prescrivent certains plans locaux d'urbanisme (PLU) à Paris, à Pantin...

Ce qui est très inquiétant, c'est l'ouverture projetée par le gouvernement actuel de la distribution du livret A, outil de financement du logement social, à toutes les banques. Réservé depuis 50 ans à la Poste et aux caisses d'Épargne, le livret A a permis de construire plus de 4 millions de logements sociaux. Il est à craindre que les grandes banques ne contraignent le logement social à la loi du marché et remettent en cause le principe fondamental de continuité du service public qui consiste à permettre à tous d'avoir un toit.

Par ailleurs, le pourcentage de maisons individuelles isolées évolue de manière exponentielle, ce qui est une catastrophe au niveau écologique et urbain car elles occupent 50 000 à 60 000 hectares par

Face à la demande de logement

an alors que 6 000 suffiraient si l'on appliquait une densité de 1 (1 000 m² de surface bâtie pour 1 000 m² de terrain) ce qui correspond à de la maison de ville avec un petit jardin ! On gaspille ainsi des dizaines de milliers de terres agricoles par an !

Une architecture pour le logement social ?

Sur le plan qualitatif comment les architectes interviennent-ils sur ces sujets ? Que fait un architecte en charge d'un projet de logements sociaux ?

Les logements sont de plus en plus figés et les surfaces sont devenues plus petites. Il est de plus en plus difficile pour les architectes de faire du logement social de qualité parce qu'on a imposé de plus en plus de règles techniques. On est venu sectionner le métier d'architecte avec plein de tâches annexes et techniques. Et cela toujours dans le même carcan financier. En effet, tout ce qui est quantitatif est facilement intégrable et se fait aux dépens de la qualité ainsi qu'aux dépens de la surface.

Ainsi, par exemple, la réglementation en faveur des personnes handicapées ou la RT2005 (la réglementation thermique) et sur le chantier, l'imposition d'un pilote coordinateur (OPC) et d'un responsable sécurité et protection de la santé (SPS). Tout cela laisse aujourd'hui un faible budget pour construire le logement social.

Si l'on compare la situation actuelle à celle d'il y a trente ans, époque des concours « innovation », des opérations « plan construction » ou des programmes architecture nouvelle (Pan) on se rend compte que l'on est aujourd'hui, bien en deçà. On ne peut plus réaliser du logement social en demi-niveaux, avec des mezzanines, ou avec une hauteur supérieure à deux mètres cinquante de haut, on est coincé de tous côtés. Pour respecter les prix, on est obligé de faire des bâtiments épais et on a moins de possibilité de faire des logements innovants.

En bref, on peut constater qu'il y a vingt ou trente ans, tous les architectes de renom faisaient du logement social, Christian de Portzamparc ou Jean Nouvel... et le logement social était le fer de lance de la qualité architecturale. Alors qu'aujourd'hui, les jeunes architectes n'ont pas vraiment la possibilité de faire du logement social.

La réglementation « handicapés » elle-même devient plus contraignante puisqu'elle intègre non seulement les handicapés moteurs mais aussi les aveugles, les malentendants, les handicaps psychiques, bref tous les handicaps. Nous y sommes évidemment favorables, mais je trouve inéquitable qu'elle ne soit pas exigée lorsque les maisons individuelles sont construites pour des particuliers. Cet habitat se réalise le plus souvent sous forme de pavillons sur catalogue,

Face à la demande de logement

en périphérie, sans participer de la constitution de la ville et est à chaque fois favorisé par la réglementation, par les financements et par les prêts d'État. Or, les ménages concernés vieilliront comme tout le monde avec les mêmes handicaps ou difficultés et ils auront un habitat d'autant plus mal adapté qu'il est loin des services de la ville.

La réglementation pour les personnes handicapées, en tant que telle, est une bonne chose mais sur le plan spatial, elle a aussi des effets négatifs : l'obligation d'une unité de vie au rez-de-chaussée supprime l'habitat individuel très dense sans unité de vie au rez-de-chaussée. On ne peut plus faire en France aujourd'hui certains duplex ou triplex faits auparavant, avec des trames de quatre mètres par exemple, comme on en fait en Hollande puisqu'il faut au rez-de-chaussée, une salle de bain, un WC, une cuisine et une chambre. Cela impose une véritable salle d'eau en bas et une autre salle de bain en haut. Comme les surfaces totales n'évoluent pas et que tout le reste est déjà contraint (chambres et cuisines de 9 m² minimum...), la surface supplémentaire pour la salle de bain du bas se fait aux dépens du séjour, qui passe de 20 m² à 17 m². Est-ce un progrès ? Je n'en suis pas sûre.

Par ailleurs, une réforme du permis de construire a été mise en place. Elle responsabilise encore plus les architectes : il ne va plus y avoir de contrôle sécurité incendie, des règles handicapés, etc., sur les projets, ce sera un contrôle *a posteriori* et non plus un contrôle *a priori*, c'est-à-dire que les DDE et les villes ne sont plus tenues de les contrôler.

L'architecte est responsable et il sera pénalisé s'il n'a pas respecté les règles. D'une certaine façon, c'est positif, mais en même temps, il n'existe que des sanctions et aucune contrepartie pour la responsabilisation. Or, pour certains architectes, pour les jeunes en particulier, ce contrôle *a priori* donnait un certain cadre et protégeait la profession, car en sortant de l'école, on ne peut pas connaître toute la réglementation.

Cela va donc se répercuter sur l'ensemble de la profession et sur les assurances qui coûteront plus cher. On « charge la barque » à chaque fois sans donner de moyens en contrepartie.

De manière générale, les architectes ne sont pas suffisamment consultés sur la réglementation ou s'ils le sont, on ne tient souvent pas compte de leur opinion. La direction de la construction, les ingénieurs pensent ces normes pour les architectes.

En tant qu'architecte, vous ne voulez plus de ville nouvelle. Mais quelles sont vos propositions en termes d'urbanisme ?

Construire des villes nouvelles *ex nihilo*, comme le prône Jacques Attali n'est pas une solution car cela revient à créer de nouvelles

Face à la demande de logement

entités administratives qu'il faudra équiper (infrastructures, équipements, emplois...) alors que la France possède déjà d'un bon réseau routier et un niveau de services et d'équipements qui peuvent être mieux utilisés. En revanche, prévoir des quartiers « durables » autour des villes et des pôles de transports permettra d'optimiser les structures existantes et de greffer les nouveaux venus sur la vie sociale existante.

Les architectes souhaiteraient ardemment participer à la construction de la ville, à des éco-quartiers, à des alternatives urbaines et architecturales autres que le tout collectif et le tout individuel. Toutes sortes de choses sont à développer. En Hollande, en Autriche, en Angleterre, en Espagne, on développe des quantités de réflexions sur l'individuel superposé, le petit collectif, l'habitat intermédiaire, qui participent les unes et les autres à la composition de la ville. Or, la plupart du temps, je trouve que les maîtres d'ouvrage ne sont pas particulièrement soucieux de la composition urbaine. Ils conçoivent toujours leur projet comme un objet isolé qui ne tient pas compte de l'environnement. Je suis très favorable à la réflexion sur l'environnement, au contexte et au liant qui fait qu'une construction neuve doit inscrire sa modernité dans un continuum, et non pas s'exhiber comme un objet isolé.

Mais il faut bien convenir que la maison individuelle est progressivement devenue l'archétype le plus fort : l'image de la maison au milieu de la parcelle. Et l'on construit souvent le collectif de la même façon : c'est un plus gros objet mais il est également isolé par rapport à son contexte.

Si les maîtres d'ouvrage lançaient des programmes de construction où la dominante était vraiment la réflexion urbaine, la réflexion sur « comment fabriquer du vivre ensemble », je pense que les architectes auraient beaucoup à apporter. Mais à partir du moment où ils n'ont pas cette commande, ils se situent eux-mêmes dans cette démarche d'objet. Pour qu'un projet urbain soit réussi, il faut qu'il y ait un bon maître d'ouvrage et un bon maître d'œuvre et une culture partagée de la ville. Les villes nouvelles des années 1970-1980 sont un exemple intéressant : les meilleurs maîtres d'ouvrage et les meilleurs architectes sont intervenus et ça a produit une catastrophe, sur le plan formel. Les villes nouvelles sont des collections d'objets qui ne constituent pas une ville. Si l'on veut vraiment aller dans le bon sens, il faut réfléchir à la forme urbaine, au cahier de charges, au fil conducteur du projet urbain, et à la manière dont les architectes peuvent s'y inscrire.

Mais, comme je l'ai dit, on peut très bien inscrire une modernité architecturale dans un continuum urbain. C'est ce qui est très intéressant dans certains quartiers d'Amsterdam où des règles ont été

Face à la demande de logement

définies et où chaque architecte peut s'exprimer dans ce continuum. Il me semble que c'est cela qu'il faut développer en France. Pour le moment, nous sommes très loin de ces problématiques-là, sauf dans certaines ZAC parisiennes (Bercy, Masséna...).

Concernant les projets de rénovation urbaine de l'ANRU, beaucoup d'efforts ont été faits, mais la difficulté majeure se situe dans cette absence de coordination des projets et de leur suivi sur le long terme. On arrive petit à petit à produire de la « banlieue », des tissus urbains disparates, hétéroclites dans des quartiers des années 1960-1970 qui avaient le mérite d'une certaine cohérence puisqu'ils étaient construits d'un seul bloc. Il n'est pas si difficile aujourd'hui d'y retrouver une urbanité. Sarcelles en est un bon exemple. On a une trame de base qui est pauvre mais qui présente une cohérence propre. En travaillant correctement avec le paysage, avec des adjonctions de bâtiment, etc., on peut aujourd'hui retrouver une urbanité. Malheureusement, on produit plutôt du « Disneyland », c'est-à-dire des objets « décoratifs » posés les uns à côté des autres. Tel est le grand manque de l'ANRU : elle n'insiste pas suffisamment pour qu'il y ait un architecte urbaniste ou un paysagiste coordinateur sur le long terme et pour qu'il y ait un cahier des charges défini pour les nouvelles constructions. Cela me semble indispensable et existe dans certains quartiers, mais il est très rare qu'il y ait des missions de suivi. Et sans ces missions de suivi, je pense que l'on va tout droit à l'échec parce que l'on n'arrivera pas à faire de ces ensembles des quartiers harmonieux.

Comment concilier une préoccupation pour le développement durable et le constat inquiet d'une multiplication des normes très contraignantes, comme la haute qualité environnementale (HQE), qui limitent toujours plus la possibilité d'action de l'architecte ?

En effet, les exigences environnementales de haute qualité environnementale ou d'habitat et environnement (H&E) sont maintenant la norme pour presque tous les projets.

Mais c'est un fonctionnement qui ne favorise pas la qualité. On devrait d'abord se préoccuper de l'urbain et pouvoir prescrire des matériaux durables et construire avec des entreprises et des artisans bien formés. Mais la pénurie de financements ne le permet pas. D'autre part, on exige de l'architecte qu'il ait auprès de lui un ingénieur ou un bureau d'étude environnemental, et tout cela dépend du même budget alors que la plupart du temps, on n'a pas les 15% de financements nécessaires pour les capteurs solaires, les puits canadiens et les cellules photovoltaïques... Enfin, la démarche environnementale est une démarche globale et on la réduit trop souvent à l'adjonction de prothèses techniques.

Face à la demande de logement

Le paysage et l'étalement urbain

La défense du petit propriétaire, sous la forme bien française qui conduit au mitage de l'espace, ne favorise ni la métropole ni la « repolarisation urbaine ».

Le problème de la maison individuelle est avant tout un problème urbain : il est lié au coût du foncier, et aussi au fait qu'on compte 36 000 communes en France dont 34 000 ont moins de 2 000 habitants et plus du tiers n'ont pas de règlement d'urbanisme. Ces communes de moins de 2 000 habitants sont des communes rurales qui veulent lutter contre l'exode rural ou des communes péri-urbaines. La difficulté majeure vient du fait que l'étalement urbain concerne presque exclusivement des communes dont la taille moyenne est de 850 habitants. C'est un échec de la décentralisation ! Il fallait en profiter pour imposer des regroupements de communes efficaces et cohérents. Dans la mesure où on ne l'a pas fait, il faudrait, par exemple, que l'instruction des permis de construire se fasse en deçà de 10 000 habitants, à l'échelle de regroupements de communes et non au niveau communal. Aujourd'hui, chaque arrondissement de Paris n'instruit pas lui-même, ses permis de construire.

On pourrait ainsi passer de 36 000 à 9 000 unités. Les communes gardant la gestion de proximité. Vu l'histoire française, il paraît plus facile de lier des communes par une intercommunalité rendue obligatoire dans certains domaines plutôt que de décréter la fusion de communes comme en Belgique ou en Hollande, ce qui serait sans doute plus radical et efficace.

Comment en est-on arrivé là ? Lorsqu'on a fait la décentralisation, on a donné le pouvoir du permis de construire, et donc le pouvoir de l'urbanisme, à des communes qui n'avaient ni les outils, ni les moyens de faire de l'urbanisme, de pratiquer la maîtrise du foncier et la maîtrise d'ouvrage des bâtiments. Les 34 000 communes sont de fait, dépendantes de constructeurs de maisons individuelles et de géomètres.

Autrefois, parce qu'il y avait du logement social, les communes avaient une offre et une assistance par les organismes sociaux, les offices départementaux et les sociétés anonymes qui d'une certaine façon se substituaient aux communes pour « l'urbanisme ». Aujourd'hui, on construit de moins en moins de logements véritablement sociaux. Il existe une demande de logements dans les communes péri-urbaines qui souhaitent garder les jeunes de leur village mais celles-ci rechignent à avoir du logement social puisque, pour elles, le « logement social » risque de faire venir les familles démunies. Ces communes sont donc aux mains de constructeurs de maisons individuelles et de géomètres qui leur proposent des lotissements ou du diffus.

Face à la demande de logement

La seule façon de contourner ce mitage du paysage, c'est d'avoir une réflexion au niveau de l'agglomération de façon plus globale, c'est-à-dire en mettant en place des plans locaux de l'habitat et en offrant plus d'habitat dans les villes-centre. Il faudrait que ces plans locaux de l'habitat soient beaucoup plus contraignants en termes de densité et prennent en compte la dimension du développement durable, en limitant les zones à urbaniser.

Les Français sont aujourd'hui de plus en plus conscients de la nécessité d'économiser le chauffage et l'énergie parce que cela se répercute directement dans leur porte-monnaie. Par contre, ils ne comptabilisent pas les répercussions sur leur budget de l'usage intensif de l'automobile et ne sont pas du tout conscients de l'impact des constructions qu'ils réalisent sur l'environnement. On ne fait pas assez souvent la liste des conséquences en matière de frais pour le contribuable. Simplement, lorsqu'on doit faire du ramassage scolaire, du ramassage des ordures, de la distribution du courrier, de l'entretien des routes et du mobilier urbain, de l'entretien de l'électricité, de la gestion des réseaux, des flux, sans parler des effets sur la rentabilité des services et équipements. Tout cela coûte à la commune en terme d'impôts. Et cela, on ne le dit jamais.

Dans la publicité qui est faite dans les médias, que ce soit par les banques ou les assurances, l'image de la maison au milieu de la parcelle dans la verdure, revient toujours. Les gens rêvent peut-être de maison individuelle, mais ce rêve est très mal interprété car ce n'est pas la maison individuelle que les gens veulent, ils veulent un bout de terrain où ils peuvent avoir quinze ou cinquante mètres carrés pour être chez eux, être dehors au soleil, avoir un barbecue et inviter des amis. Cela peut se faire avec du petit collectif, de l'individuel superposé et de l'individuel dense, on ne doit donc pas forcément avoir un terrain de 1200 m² autour de la maison. Aujourd'hui on n'offre pas assez d'alternatives au pavillonnaire.

La contrepartie ce sont les embouteillages pour aller au travail, la mère dépendante de ses enfants qui « fait le taxi » tout le temps, ainsi que la pollution. On ne fait jamais le tableau complet des avantages et des inconvénients de la maison individuelle, or les gens veulent aussi être proches des écoles et des commerces. En France, on devrait conditionner tous les prêts, comme on le fait en Autriche, que ce soit les prêts à taux zéro, les investissements de « Robien », ou les financements pour le logement social. Tous les prêts devraient être conditionnés à la localisation et à la densité : c'est-à-dire que les constructions devraient se situer à moins d'un kilomètre des commerces, des équipements, et des services ; et liés à la taille du foncier, lequel devrait représenter moins de trois cents mètres carrés par unité de logement, par exemple. À ce moment-là, on obtiendrait facilement un résultat, en termes de développement durable.

Face à la demande de logement

Je suis très inquiète des résultats du Grenelle de l'environnement, je pense que le lobby des maisons individuelles a gagné la partie parce que les responsables n'ont pas réussi à imposer cette réflexion dans le Grenelle de l'environnement. Au départ, la lutte contre l'étalement urbain était un objectif, mais on n'en entend plus parler. Même lorsqu'on lit les entretiens de Nicolas Hulot, il parle de tout : du nucléaire, de la vitesse des voitures, des économies d'énergie à l'unité de la maison, mais il ne parle à aucun moment de l'aménagement du territoire. Or, c'est là qu'il y a des économies à faire.

Paradoxalement, on est en train de « tuer la poule aux œufs d'or » parce que la France a un patrimoine paysagé et construit qui a une valeur identitaire et économique en soi, et nous sommes en train de le détruire.

Revenir à la ville et à l'architecture

Avec l'arrivée de Nicolas Sarkozy, le partage des rôles entre l'ingénieur et le poète-architecte n'a pas bougé. La déception provient du fait que le corps des architectes relève toujours du ministère de la Culture (et les paysagistes de l'Agriculture) alors qu'on pouvait s'attendre à ce qu'ils se greffent sur le ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables de Jean-Louis Borloo, comme c'est le cas des grandes administrations d'ingénieurs et des fonctionnaires territoriaux.

Effectivement, l'ordre régional et l'ordre national ont souhaité revenir au ministère de l'Écologie... Mais au Grenelle de l'environnement, les architectes n'ont pas été invités en tant que corps, seul Yves Lion, lauréat cette année du grand prix d'urbanisme, était présent dans le premier groupe. L'ordre n'était pas présent, mais a fait des propositions à la fois sur l'étalement urbain et sur les revalorisations des métiers du bâtiment. Aujourd'hui, nous sommes très inquiets de la mise en œuvre des réalisations de logements sociaux, ce qui implique les matériaux utilisés. S'il est question de logements durables, il faudrait avoir des matériaux durables et les prescrire dans des appels d'offres. On remarque par exemple que la France continue à construire avec du PVC (les fenêtres des logements sociaux sont systématiquement constituées de PVC), alors que cette matière est interdite dans certains pays européens depuis longtemps. On utilise aussi beaucoup le « tout béton » alors qu'une évolution timide intervient qui privilégie la terre cuite ou le bois, plus performants en matière d'isolation. Aujourd'hui, on a un monopole de trois grands groupes du bâtiment (Bouygues, Eiffage, Vinci) qui font la loi et soustraient de plus en plus, en égorgeant les petites entreprises, qui ont des difficultés pour former les ouvriers.

Face à la demande de logement

Dans les années 1980-1990, on a beaucoup moins construit, d'où de nombreux licenciements dans les métiers du bâtiment et une perte de savoirs faire. Maintenant, c'est reparti: 420 000 logements en France l'année dernière! Le bâtiment est reparti mais l'on a des personnes moins formées et des corps de métier qui font défaut. Les architectes en pâtissent beaucoup. On se retrouve à travailler avec des chefs de chantier et des artisans qui n'ont pas la formation adéquate et des gens qui changent en cours de chantier. Si l'on a des objectifs de développement durable, il faut valoriser les métiers du bâtiment et former les artisans.

Les autres pays européens portent aussi leurs réflexions sur un sujet que je trouve très intéressant, qui n'est pas traité en France et qui rejoint le problème de la maison individuelle: c'est le rapport à la voiture. Aujourd'hui, les maîtres d'ouvrage nous imposent toujours d'avoir le garage lié au logement et d'avoir une place de stationnement devant le garage. Ce qui est absurde. Si l'on regarde les logements sociaux, dans 70% des cas le garage ne sert pas. Le garage est utilisé comme lieu de bricolage parce que le logement est trop petit. Pourquoi ne pas agrandir les logements et mettre la voiture à l'entrée en bordure? On se voile la face en disant que les gens recherchent la sécurité et veulent leur voiture à côté de leur logement alors qu'ils laissent leur voiture dehors. En revanche, le problème de place existe, c'est la place en plus qui manque.

Dans les autres pays européens, les stationnements ne sont pas toujours liés à la voiture. Quand on fait un lotissement avec des places de stationnement partout à côté du logement, on minéralise le sol de manière incroyable, on découpe tout le site avec du bitume. Si, comme au Danemark, en Hollande, en Autriche, en Suisse, on mettait les voitures en retrait, si on récupérait de l'espace vert entre les maisons, il y aurait plus de convivialité, de voisinage, de vie associative, parce que les gens se rencontrent dans ces espaces et les enfants peuvent y jouer en sécurité. À l'inverse, si on distribue le territoire et qu'on l'individualise à chaque fois très fortement avec du bitume qui sépare les maisons les unes des autres, on renforce le caractère individuel de chaque maison.

Cette première solution me paraît être une voie de progrès. On est expérimental à ce niveau-là, on agrandit le logement, on ne paye pas des garages mais on donne de vrais celliers, de vraies laveries, de vrais espaces en plus et les voitures sont placées dehors, à l'entrée.

J'aimerais bien aussi qu'on lance des opérations du type « cité-jardin » où l'on a, à la fois, de l'individuel, du collectif, du commerce et des équipements. On peut faire une architecture contemporaine avec des quartiers durables du type cité-jardin avec des programmes mixtes qui font des vrais quartiers, c'est-à-dire des quartiers avec une vie de quartier.

Face à la demande de logement

En tant que présidente de l'ordre des architectes d'Île-de-France, vous avez initié un large débat sur l'étalement urbain. Quels ont été les effets de ces prises de position ?

J'ai reçu beaucoup d'encouragements. Je pense que beaucoup de Français sont conscients de l'absurdité de ces lotissements et de ce mitage du paysage. Dans ces articles, je disais qu'on était en train de reproduire des quartiers dortoirs, des cités dortoirs de pavillons comme les grands ensembles. Je pense que ça a permis de donner les clés du processus d'urbanisation qui est à l'origine de ce genre de paysage. Mais, un travail pédagogique plus profond reste à faire. Il faudrait que l'État soit beaucoup plus présent. Je trouve que l'État encourage beaucoup trop la maison individuelle et pas assez l'urbain, le collectif ou l'habitat individuel dense : que ce soit par les maisons à 100 000 euros, les incitations à faire du pavillonnaire de la « Foncière » dans les sites ANRU ou les défiscalisations de Robien.

Et cela même s'il y a une *intelligentsia* chez certains ingénieurs conscients de la nécessité de la densité. Je trouve qu'au niveau de la mise en place des plans locaux d'urbanisme l'État n'a pas suffisamment encouragé les communes à faire des PLU intelligents et de véritables projets urbains. C'est vraiment dommage parce que c'est un outil formidable qui permet une vraie maîtrise urbaine de l'extension des villes et des villages, et le travail pédagogique qui aurait dû accompagner ces PLU n'a pas été fait.

Les règles du plan d'occupation des sols (POS), reprises dans les PLU encouragent le mitage. Toutes ces règles de distances par rapport aux limites séparatives sont absurdes. Quand on met six à huit mètres par rapport aux limites séparatives entre pavillons, cela signifie qu'il y a douze à seize mètres de distance entre deux pavillons, ce qui ne rime à rien. Or, dans la plupart des PLU on a conservé ces règles-là, ce qui ne permet pas de densifier. De même, je trouve anormal qu'il y ait des règles de droit privé dans les lotissements, des règles qui interdisent plus d'une maison dans une parcelle ou qui interdisent des densifications, alors qu'un PLU a été mis en place à cet endroit. Le droit privé ne devrait pas s'imposer au PLU, il devrait y avoir une réforme des permis de lotir. On ne devrait pas pouvoir créer des zones de non-densité en plein milieu d'une ville avec des règles de lotissement qui datent de 1880, que l'on continue de devoir appliquer dans des PLU. De nombreuses choses doivent être changées et l'État ne joue pas un rôle d'incitation et de pédagogie, d'animation.

Les architectes-conseils proposent des solutions dans des DDE, mais leurs conseils ne sont pas toujours suivis d'effets et ils ont peu de moyens d'agir parce qu'ils n'y consacrent que deux jours.

Face à la demande de logement

Tout ceci montre bien la défaillance du politique. Au moment des présidentielles, que ce soit à gauche ou à droite, quasiment pas un mot n'a été prononcé sur toutes ces questions.

On a, au contraire, affirmé la volonté d'avoir une « France de propriétaires ». Je pense que cette politique-là n'est envisageable que lorsqu'il y a une prospérité économique. Vouloir 75 % de propriétaires en France alors que l'on a 1 200 000 demandeurs de logements est une absurdité.

Quand on voit que l'on a construit l'an dernier 420 000 logements dont les trois quarts en diffus et que l'on n'a construit que 40 000 logements véritablement sociaux, c'est une catastrophe ! Il faut redresser le tir !

L'idéal serait que sur ces 420 000 logements, au moins 120 000 ou 150 000 soient véritablement des logements sociaux et que l'on se donne des objectifs de densité. En Espagne, on a plus de propriétaires qu'en France mais, ils habitent dans un habitat collectif.

En voulant 75 % de propriétaires, on creuse le fossé entre les demandes des gens pauvres qui ont un besoin vital de logements et la construction pour des gens qui n'en ont pas véritablement besoin (résidences secondaires, investissements défiscalisés...).

On risque aussi de construire des copropriétés qui seront dégradées dans quelques années, du fait de la fragilisation des ménages qui, à cause des problèmes de foncier, vont devoir se déplacer de plus en plus. La crise du pétrole va mettre ces gens-là face à une situation inextricable : les gens de plus en plus pauvres vont aller de plus en plus loin pour travailler : ils seront captifs et pas mobiles. S'ils sont chômeurs, comment feront-ils ? On crée une situation où l'on fragilise un certain nombre de ménages et s'il y a une crise du pétrole, ils ne vont pas pouvoir payer leur voiture ou leurs prêts. On est dans un cercle vicieux très négatif.

La profession au croisement

Quel bilan tirez-vous de votre expérience à la tête de l'ordre des architectes d'Île-de-France ? Comment décrire l'évolution de ce monde des architectes ?

Il y a dix ans, lorsqu'on a créé l'association « mouvement des architectes », on était très isolé sur les thématiques que l'on avait lancées, celles qui consistaient à mieux articuler l'architecture avec la ville et à mieux associer les architectes avec les politiques et les maîtres d'ouvrage. Nous nous sentions très seuls, nous étions en opposition avec le conseil national.

Je constate aujourd'hui, que le conseil national a rallié ces positions, alors que nous étions en tension. Maintenant, non seulement le

Face à la demande de logement

niveau national, mais l'ensemble des ordres régionaux, travaillent sur ces thématiques. Pour moi, c'est une grande satisfaction de voir aujourd'hui l'ordre affirmer que son rôle n'est pas de défendre une corporation d'architectes repliée sur elle-même, mais au contraire d'être présent sur les enjeux urbains. L'ordre national et les ordres régionaux se sont complètement investis sur ces sujets et veulent porter, maintenant, au niveau municipal, ce débat sur la ville partout en France.

Sur le plan des formations, des écoles, on sent aussi des évolutions importantes. Intervenez-vous à ce niveau-là ?

Autrefois, il existait un conflit entre les beaux-arts corporatistes qui étaient défendus par l'ordre et les écoles qui défendaient la théorie. Aujourd'hui, on a pu constater un rapprochement avec les écoles qui s'intéressent de plus en plus à la ville. Marne-la-Vallée, Belleville, Versailles, et La Villette sont par exemple, des écoles qui traitent de ces thématiques de développement durable, de la ville, etc. Ces sujets deviennent de plus en plus incontournables. Si de nombreuses choses sont encore nécessaires, la mise en place de l'habilitation à la maîtrise d'œuvre, la réforme de l'enseignement et la réforme des diplômes jouent un rôle essentiel. L'architecture est un métier où l'on doit travailler en étroite collaboration avec des représentants d'autres disciplines: des journalistes, des paysagistes, des économistes, des sociologues, etc. Architecte est un métier qui ne peut pas se concevoir de manière isolée. Grâce à la réforme qui a été mise en place, on constate dans les écoles cette évolution et cette exigence développée par les étudiants, eux-mêmes, d'être plus ancrés dans ce rapport à la maîtrise d'ouvrage et dans le travail en équipe. Ce souhait de travailler en équipe avec des urbanistes, des paysagistes, et autres spécialistes, est nouveau. Avant l'architecte se revendiquait comme un créateur, un artiste auquel on devait laisser la créativité s'exprimer le plus librement possible et qui devait travailler en cercle fermé. Cette nouvelle volonté des jeunes est un vrai progrès. Notamment, à l'heure de la mondialisation, pour être fort, il faut être plus solidaire et plus en phase avec ce qui se passe autour de soi. Toutefois, le travail culturel existe, et ce travail est la matière des architectes, mais on ne peut pas la dissocier du reste.

La mise en place dans toutes les régions de maisons de l'architecture et de la ville alimente aussi désormais ces nécessaires débats. Ces maisons d'architecture devraient avoir plus de moyens pour pouvoir être plus présentes. Jusqu'à maintenant, tous les débats qui ont eu lieu avec des sociologues, des géographes, des philosophes, etc., ont été très enrichissants pour la profession. Un des reproches que je peux faire au ministère de la Culture est de ne pas avoir du tout aidé

Face à la demande de logement

ces maisons de l'architecture, le ministère aide la nouvelle Cité de l'architecture à Chaillot avec un gros budget, ce qui est positif, mais il aurait mieux fait son travail en subventionnant les maisons de l'architecture à travers tout le territoire, parce que c'est là que c'est créé le débat avec les élus et le public. Le besoin, aujourd'hui, se situe dans cette diffusion de la culture architecturale à tous les niveaux du territoire et il n'est pas uniquement question de créer un grand lieu de prestige patrimonial pour les touristes.

Propos recueillis Olivier Mongin