



À Paris XII^e l'agence MARS Architectes densifie la ville en se jouant des contraintes d'accès et de chantier d'une cour intérieure. Projet lauréat dans la catégorie « Habitat » pour le Prix de l'Équerre d'argent 2021, © Charly BROYEZ/courtesy GECINA.

Le logement et la ville

Dans le vaste domaine de l'architecture, le logement devrait avoir une place privilégiée pour servir l'espace de vie des habitants mais aussi parce qu'il façonne majoritairement la ville. Or c'est précisément là que se portent les attaques de l'État, conseillé par les technocrates et commerçants de tout poil qui se soucient bien peu de l'apport de notre discipline.

Le 20 août 2021, la chaîne LCP a diffusé une enquête intitulée « Le rêve pavillonnaire » qui retrace l'équipée sauvage des « pavillonneurs » qui ont martyrisé le territoire français depuis cinquante ans pour répondre aux orientations politiques initiées par Valéry GISCARD D'ESTAING et poursuivies par Nicolas SARKOZY, qui ont promu cette idée des « Français propriétaires de la France ». Les acquéreurs, mais aussi les maires qui se sont laissés séduire par ces pavillonneurs sans scrupule vivent aujourd'hui, pour la majorité d'entre eux, un désastre économique et social.

Dans le même temps, en ce qui concerne le collectif, le logement a vu sa surface diminuer : de nombreux travaux récents montrent l'urgence qu'il y a à s'en soucier.

L'architecte François LECLERCQ et le directeur général d'EPAMARNE Laurent GIROMETTI, ont remis à Emmanuelle WARGON, ministre du logement, un rapport sur le sujet dont les grandes lignes viennent d'être dévoilées et qui permettent d'espérer une meilleure qualité de vie dans l'habitat de ces prochaines décennies.

Bref, pour lutter contre le désamour du logement collectif, pour redonner du sens au « vivre en ville », pour freiner la consommation d'espaces naturels par le mitage pavillonnaire, pour reconquérir les centres-villes qui risquent d'être à nouveau délaissés, il est grand temps d'agir.

Patrick COLOMBIER

Les 6 opérations de logements collectifs qui illustrent notre Une et les 10 propositions du collectif Architectes 2022 sont celles retenues par AMC dans la catégorie « HABITAT » pour le prix de l'Équerre d'argent 2021

Autant de réponses pertinentes et contextuelles aux problématiques récurrentes relatives au logement : à savoir densification, mixité et échelle urbaine.

- P. 2**
Se retrouver aux Récollets
Patrick COLOMBIER
- P. 3**
Un collectif mobilisé pour le logement
COLLECTIF ARCHITECTES 2022
- P. 7**
Nouveau : un CCAG MOE
Dominique DELORD
- P. 10**
« Voyage formation du SA » première édition !
Reine SAGNES
- P. 11**
L'action des M'A et plus particulièrement celle de Corse
Michèle BARBÉ
- P. 13**
Les entreprises d'architecture vers une égalité homme/femme
Dominique DELORD
- P. 14**
Henri CIRIANI
- P. 14**
Le système d'attribution des logements sociaux : un système obsolète
Michel BERTHET
- P. 16**
Le CAE se mobilise pour le climat

Édition : Syndicat de l'Architecture
24 rue des Prairies 75020 Paris
0143610291

www.syndicatdelarchitecture.com

Publication Trimestrielle

Directeur de publication :

Lionel DUNET

Rédactrice en chef :

Dominique DELORD,

Réalisation graphique :

Nicole VALENTIN nicoleva@free.fr

Imprimeur : SINTEZ

20 bis rue Louis Philippe 92200

Neuilly sur Seine

N° CPPAP 0524 G 93681

Se retrouver aux Récollets

Réunies le 16 septembre 2021 à la chapelle des Récollets à Paris, à l'initiative du Syndicat de l'Architecture, plusieurs organisations, représentatives des architectes français, ont débattu de la situation de l'architecture dans notre société et de la dégradation des conditions de son exercice.



Christine LECONTE

Pour échanger sur la situation de l'architecture et de ceux qui sont censés en être responsables, en l'occurrence les architectes, mais aussi soucieux de recueillir des avis pertinents au-delà de nos seuls adhérents, nous avons invité des personnalités représentant quelques-unes des organisations qui, pour nous, défendent cette valeur sociale et culturelle qu'est l'Architecture. Ainsi, Christine LECONTE, présidente du Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA), Olivier GAHINET, président de la Société Française des Architectes (SFA), et Pablo KATZ, président de l'Académie d'Architecture étaient présents, mais aussi Martin ROBAIN, co-fondateur du Syndicat de l'Architecture en 1978, ancien président de l'Académie d'Architecture et Francis SOLER, Grand Prix d'Architecture. Étaient également invités Christine EIDEKINS, architecte fondateur de l'agence 234, Paul CITRON, co-fondateur de « Plateau Urbain » et Dimitri BOUTLEUX urbaniste et adjoint au Maire chargé de la création et des expressions culturelles à Bordeaux.

Le débat était animé par Claire MAYOT, journaliste à France Culture

La situation de l'architecte

L'architecture est une discipline complexe qui nécessite le recours à des compétences multiples sous l'autorité d'un architecte. Son objet est d'offrir au commanditaire, aux usagers et aux citoyens le meilleur projet possible.

C'est à ces conditions que l'on pourra affirmer que l'architecture est une valeur sociale et culturelle au service des habitants, de la ville et de ceux qui la parcourent.

La loi de 1977 sur l'architecture affirme l'intérêt public de la discipline.

La loi Maîtrise d'Ouvrage Publique (MOP) de 1985 prônait la stricte séparation des rôles entre maître d'ouvrage, concepteur et entreprise, sauf exception qu'il fallait justifier. Elle déterminait les responsabilités respectives des uns et des autres et les missions dévolues aux architectes pour maîtriser au mieux le projet architectural. Tout cela a été réduit à peu de chagrin sous les pressions conjointes de la maîtrise d'ouvrage, des financiers et le lobbying des majors du bâtiment.

Ainsi, après les METP et les Partenariats Public Privé, a-t-on vu la multiplication des marchés publics de conception-construction et des marchés globaux de performance ou globaux sectoriels qui marient entreprises et maîtres d'œuvre face au maître d'ouvrage, supplantant de facto la mission de conseil de l'architecte et faisant perdre tout son sens à la loi MOP.

Certaines missions sont tronquées, voire supprimées, comme le suivi de

chantier Comment un architecte peut-il garantir l'intégrité et la qualité de son œuvre s'il est dépossédé du contrôle des travaux ?

L'accès à la commande pour les jeunes architectes est très difficile car les critères retenus par la maîtrise d'ouvrage pour inviter à concourir sont plus souvent le chiffre d'affaires et le nombre de salariés que le talent.

La rémunération de l'architecte

Le travail de la maîtrise d'œuvre devait être correctement rémunéré. La Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP) a élaboré un cadre permettant de corriger le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre au coût et à la complexité de l'ouvrage à réaliser.

Plusieurs organisations professionnelles se sont saisies de ce mode opératoire et l'ont largement diffusé, mais la commission européenne a considéré que cela s'apparentait à des barèmes et en a interdit l'usage.

Le Syndicat de l'Architecture a proposé depuis longtemps que le forfait de rémunération se calcule au temps passé ce qui nécessite d'établir les coûts horaires adaptés à l'organisation de chaque structure et d'anticiper le nombre d'heures nécessaires pour l'accomplissement de chaque élément de mission. Par facilité, la plupart des maîtres d'ouvrage ont continué à parler de pourcentage tout en diminuant celui-ci. Ils participent ainsi à la dévalorisation du travail de la maîtrise d'œuvre... alors que dans le même temps cette même maîtrise d'ouvrage n'a cessé d'ajouter du contenu aux missions.



François LECLERCQ et Christine EIDEKINS



Paul CITRON

La reconnaissance de l'architecte

Si l'intention est bien d'offrir aux Français le cadre de vie qui leur est dû, il convient de s'appuyer sur les architectes, les urbanistes et les maires plutôt que sur les entreprises et les promoteurs privés. L'État doit revenir sur les orientations qu'il a prises dans le cadre de la loi ELAN, sans concertation avec la maîtrise d'œuvre, pour

que les maîtres d'ouvrage sociaux se ressaisissent de leurs responsabilités de bâtisseurs.

L'architecture est une nécessité sociale et sociétale et puisqu'elle est d'intérêt général, alors il faut une régulation de l'État. Il faut également aller vers le grand public et les médias pour expliquer le métier de l'architecte et *développer une vraie politique* de diffusion de la culture architecturale et urbaine par les réseaux des Maisons de l'Architecture,

des CAUE et surtout par l'éducation nationale. Pour agir, pour sortir des idées reçues, les citoyens de tout âge ont le droit d'être des sachants donc maîtres de leur destin. Les architectes doivent aller au-devant des citoyens et mettre le sujet de la ville et de l'architecture en débat dans la société ainsi, les projets urbains et architecturaux deviennent de vrais sujets capables d'intéresser les élus.

Patrick COLOMBIER

10 propositions

Un collectif mobilisé pour le logement

Le 1^{er} septembre, la **Ministre déléguée en charge du logement, Mme Emmanuelle WARGON** avait réuni un groupe d'architectes et la MAF (!) pour faire émerger des pistes d'améliorations concrètes à la suite des expertises qu'elle avait confiées à ceux-là même qui avaient alarmé l'opinion publique au printemps dernier sur la dégradation de la production du logement en France au cours de ces vingt dernières années. (voir le témoignage de notre confrère François LECLERCQ à l'occasion de l'évènement « SE RETROUVER » que le Syndicat a organisé au mois de juin et qui est retranscrit dans le N° 36 du journal du SA).

Cette aggravation **avérée et quantifiable** est en lien direct avec la limitation du recours à l'architecte et la diminution de l'étendue de ses missions aussi bien dans la production du logement en accession que dans celle du logement aidé et du logement social. Loin de corriger cette situation, les poli-

tiques publiques et les incitations fiscales produisent des effets désastreux sur la qualité du logement sans pour autant parvenir à augmenter quantitativement cette production.

Lionel DUNET, président du Syndicat de l'Architecture était présent.

10 thèmes et propositions ont été évoqués :

1 Déclarer le logement d'intérêt national

Ce statut ambitieux jouerait comme un accélérateur d'innovation et d'amélioration de la qualité des espaces produits,



Au Havre, BETTINGER et DESPLANQUES inventent une combinaison variée d'habitats et d'espaces extérieurs à investir par les habitants, © Paul KOZLOWSKI.

dans un souci de maîtrise des loyers, des coûts de production et d'entretien.

② Faire le lien entre financements et qualité des logements

Le logement représente plus du quart des dépenses mensuelles des ménages français (en moyenne 26,2 % de leur revenu en 2019, contre 23,5 % pour l'ensemble de l'Union européenne) et 2,7 fois la capacité de financement d'un couple primo accédant. Comme le démontrent les études et rapports récents, la qualité urbaine et sociale des logements qui permet leur acceptabilité a régressé. Après les périodes de confinement 2020-2021 les habitants ne veulent plus d'appartements étriqués (un T3 a perdu 10 m² en 10 ans), ni d'opérations de logements trop denses sans qualités spatiales et paysagères. Ils quittent les métropoles dans l'espoir de bénéficier de plus d'espace et de qualité de vie.

Donner à tous l'accès au logement tout en augmentant sa qualité d'usage, c'est :

- S'engager à améliorer leur qualité fonctionnelle (augmentation des surfaces, des hauteurs sous plafond, de l'éclairage naturel, etc.).
- Créer des outils de type « chartes » pour guider les élus.
- Éradiquer les effets pervers de la financiarisation des logements et de leur défiscalisation (déduction d'impôts compensée par la hausse des prix ; absence d'exigence sur la qualité

architecturale) dans une recherche de marge bénéficiaire réduisant parfois la qualité de vie des habitants.

Le coût des opérations (foncier + construction + portage) peut globalement être abaissé d'environ 15 % pour, à la fois, diminuer le prix de vente et améliorer la qualité des logements.

- **En maîtrisant le coût du foncier** (20 % et jusqu'à 40 % du bilan d'une opération) en particulier pour les terrains engageant les finances publiques ;

- **En optimisant le coût du portage** (25 % de prise de risque, commercialisation, marge), en favorisant la mise en concurrence de la promotion immobilière classique avec les modes de portages alternatifs tels que la promotion coopérative ou des investissements institutionnels dans le logement (un travail de recherche sur les nouveaux modes de financement en Europe est à mener) ;

- **En mutualisant les moyens autour d'engagements communs** Augmentation des surfaces, des hauteurs sous plafond, de l'éclairage naturel (Voir rapport GIROMETTI/LECLERCQ) et outils de type « chartes » pour guider les élus.

- **En misant davantage sur les missions de conception architecturale** (seulement 2 à 3 % du budget d'une opération), mais aussi sur la qualité des travaux (35 à 50 %) et leur suivi par les architectes, et sur leur bonne exécution par des entreprises qualifiées.



À Nantes, l'agence RAUM installe une pièce urbaine de densité graduée et lui associe une mixité de fonctions, © Charles BOUCHAIB.

③ Labelliser la qualité du logement

Un référentiel Haute Qualité Architecturale améliorerait sa qualité d'usage par l'augmentation des surfaces et des volumes, la mise à disposition de locaux communs, le droit à un prolongement extérieur, etc. L'obtention des soutiens financiers et des dérogations réglementaires sous condition de cette qualité s'en trouverait facilitée (baisse de la TVA, subventions, droits à construire augmentés, fiscalité locale...).

L'accès aux mécanismes de défiscalisation doit être conditionné à des critères de qualité de logement tels que ceux identifiés dans le rapport GIROMETTI/LECLERCQ et dans l'étude IDHEAL ou ceux utilisés dans certaines chartes locales. A terme, ces critères pourront être progressivement intégrés dans les normes suivant les spécificités locales, ou dans la réglementation pour les plus indispensables

④ Améliorer la qualité constructive du logement

Les ouvrages à destination de logements sont les plus gros pourvoyeurs de sinistres (67 % au total).



À Paris XX^e l'agence REMINGTONSTYLE maintient une frontalité urbaine dans un entre-deux chaotique, © Clément GUILLAUME.



À Bordeaux, FABRE et de MARIEN recomposent l'esprit « village » en densifiant une cité jardin des années 50, © Stéphane CHALMEAU.

Réduire fortement la sinistralité (environ 12 milliards d'euros par an) faciliterait la production de logements et contribuerait à l'abaissement des coûts de construction. À l'heure où une partie du secteur passe à la construction bois et aux matériaux biosourcés, un plan ambitieux pour lutter contre le fléau des malfaçons s'impose. La formation des professionnels de la construction, des jeunes qui se destinent aux métiers du bâtiment, l'apprentissage de ces nouveaux savoir-faire et l'encadrement des ouvriers sur les chantiers doivent être au cœur de la revalorisation des métiers manuels grâce aux économies réalisables.

⑤ Accompagner les élus locaux dans leur politique du logement

Une politique du logement ambitieuse, c'est inscrire une expertise locale dans un temps long qui va au-delà des mandats des maires ; c'est remettre les paysages et l'architecture au cœur des projets urbains et ruraux ; c'est accompagner les élus avec la participation de structures de conseil en urbanisme, paysage, architecture, et en ingénierie au service de l'intérêt général. L'État mobilise des moyens importants, mais pas suffisants, pour revitaliser les centres-bourgs qui se sont vidés, en

partie à cause de la politique publique de l'aménagement des territoires : les gens qui habitaient les centres-bourgs ont déménagé pour s'installer en périphérie des villes dans des opérations financées avec l'argent public de la défiscalisation. Aujourd'hui, l'État remet de l'argent pour que les gens reviennent dans les centres-bourgs ! Ce qui montre la limite des politiques publiques de court terme.

Des métropoles et certains territoires sont parfaitement bien accompagnés par des équipes compétentes, mais ce n'est pas le cas pour la plupart d'entre eux qui ont un déficit d'ingénierie dans la durée. Le maire qui a la main sur le permis de construire doit être accompagné par un professionnel. Les PLU sont insuffisamment protecteurs et souvent mal rédigés.

⑥ Dresser une cartographie du stock de logements en France

Le repérage des sites disponibles permettrait de mieux connaître le logement et de mobiliser les potentiels dans les territoires en vue de déployer d'importants programmes d'habitat en prenant en compte l'utilisation du « stock bâti » tous secteurs confondus (la construction neuve ne représente chaque année que 1% du bâti existant) et du potentiel de développement de nouveaux programmes. L'identification des projets de réhabilitations, la localisation des logements vides, la réutilisation du patrimoine, le changement de destination

(la transformation de bureaux en logements notamment), etc. sont les clés d'un succès assuré pour une politique de renouvellement urbain ambitieuse.

⑦ Consolider le rôle des architectes au cœur de la réhabilitation

La mise au niveau de la performance énergétique du bâti existant ne peut être confiée qu'à des équipes de professionnels pluridisciplinaires aguerris à la complexité technique. Placés autour de l'architecte garant de l'intérêt public de l'architecture, les bureaux d'études, économistes, paysagistes, sont au cœur du projet et, sur le chantier, au service de la qualité d'usage du logement.

Ces opérations de réhabilitation doivent aller bien au-delà de l'amélioration de la seule performance énergétique.

⑧ Lever les freins à la réhabilitation lourde et éviter la démolition

Le bâti existant a un vrai potentiel architectural d'avenir. Les architectes en révèlent les richesses lorsque les occasions, encore trop rares, leur sont données. Ce travail sur-mesure et bien souvent hors normes qui s'inscrit dans un temps long est aujourd'hui trop ignoré des pouvoirs publics dont les politiques s'inscrivent dans le temps court. Pourtant, des démolitions aveugles, massives, continuent de gaspiller ces ressources et les opportunités de réinventer les villes au cœur de nos territoires. La rénovation de ce bâti existant est une ressource importante pour renouveler



À Paris XIII^e l'agence François BRUGEL Architectes Associés combine mixité et existant avec des extensions en proue et au pied d'un immeuble des années 60, © Jared CHULSKI.

les villes et les villages de France. Alors qu'il est demandé aux Français toujours plus d'efforts pour trier leurs déchets et participer financièrement à leur recyclage, bien peu est fait pour recycler les architectures.

Il s'agirait pourtant de :

- **Profiter d'une ressource en matériaux « déjà-là »** qui par le passé a coûté cher en émissions de carbone et qu'il n'est plus nécessaire de fabriquer et d'importer ;

- **Faire travailler nos économies locales** à leurs adaptations, à leurs transformations, à leurs réutilisations combinées avec les matériaux biosourcés (bois, chanvre, paille...) et géo-sourcés (pierre, terre...);

- Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par **l'économie des matériaux à mettre en œuvre dans les projets de réhabilitation** ;

- S'inscrire dans une **continuité culturelle du bâti** à laquelle les habitants sont très attachés aujourd'hui, en la prolongeant par des transformations, des surélévations, des agrandissements...;

- **Réemployer des volumes, des ambiances, des décors...** qui sont autant

d'opportunités pour réinventer l'architecture aujourd'hui et que désormais la financiarisation de nos économies ne nous permet plus de produire dans les logements par obsession de la rentabilité ;

- **Réduire les rejets de matériaux du BTP** qui représentent 66% de nos déchets en France.

- ⑨ **Lever les blocages à l'innovation et rendre moins contraignants les avis et appréciations techniques**

La construction est à la traîne des nouveaux enjeux sociétaux. Avec des bâtiments énergivores et fortement émetteurs de gaz à effet de serre, avec l'insuffisance du recours aux matériaux biosourcés et le faible réemploi des produits de construction, avec un parc immobilier énergivore et des logements étiquetés, le secteur de la construction cherche encore à accomplir sa complète révolution technique et architecturale. Et cela, malgré quelques beaux succès dans les bâtiments à énergie positive (BEPOS). Pourtant, le changement climatique, les transitions énergétique et numérique, les conséquences du Covid sont de puissants moteurs d'innovations. En cause, des règles de construction trop nombreuses sou-

vent figées et complexes, des ratios qui stéréotypent les logements, et des habitudes qui protègent les marges. Avec la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC), le cap fixé par le gouvernement vise à « **libérer les professionnels de la construction du poids normatif** ». Avec son permis de déroger, le gouvernement « allège les démarches et facilite les parcours » en permettant aux constructeurs de s'affranchir notamment de la seule tutelle technique du CSTB en matière d'innovation. C'est maintenant aux maîtres d'ouvrage qu'il revient de s'emparer de ce dispositif, d'initier le changement des habitudes et de bousculer les pratiques pour innover dans le logement. **Le gouvernement doit les inciter à s'emparer du permis de déroger et expérimenter avec les architectes et favoriser l'émergence d'une nouvelle génération de logements.**

- ⑩ **Donner une place à l'Architecture et aux architectes dans l'organisation gouvernementale.**

Il faut créer une plateforme d'échanges transversale avec des liens institutionnels solides entre les différents ministères concernés (Ministères de l'Ecologie, du Logement et de la Culture) pour gérer de manière cohérente les compétences et les responsabilités de ces différents ministères et secrétariats d'État engagés dans l'acte de construire des logements, de financer et d'aménager, comme dans la mise en place de la transition écologique et énergétique.

CONTRIBUTEURS

Dominique BORE, *présidente d'honneur de la Maison de l'Architecture d'Ile de France* ; Pablo KATZ, *président de l'Académie d'Architecture*

CROAIF : Brigitte METRA, *architecte-urbaniste membre titulaire de l'Académie d'Architecture conseillère régionale de l'ordre des architectes IDF* ; Hélène REINHARD, *présidente de l'association des architectes-conseils de l'État* ; David JOUQUAND, *architecte-conseil de l'État*

Nouveau : un CCAG MOE

Voilà plus de dix ans que nous attendions une adaptation des clauses du CCAG-PI (cahier des clauses administratives générales-prestations intellectuelles) dont la dernière mouture datait de 2009, afin que soient mieux prises en compte les spécificités de la maîtrise d'œuvre et préciser les limites du « global et forfaitaire » de nos marchés :

- qui sont de très longue durée, (couramment 4 à 5 ans) ;
- dont le titulaire est généralement un groupement ;
- dont les prestataires sont soumis à garantie décennale des constructeurs ;
- dont la finalité ne se limite pas à la production de livrables (Plans de l'ouvrage à construire), mais s'attache intimement à la qualité de l'ouvrage réalisé par les entreprises de travaux. Le maître d'œuvre n'est pas qu'un simple prestataire du maître d'ouvrage. Il en est aussi le délégué pour agir à sa place vis-à-vis des entreprises de travaux ;
- dont, lors de leur conclusion, l'objet n'est pas complètement défini (engagement sur un montant de travaux et une rémunération provisoires)

En effet, en septembre 2010, un groupe de travail composé des organisations ordinales et syndicales, des architectes et des ingénieurs, représentants de la maîtrise d'ouvrage, des deux ministères en charge de l'écologie et de la culture, le tout animé par la MIQCP, avait abouti à un premier projet que le ministère des finances avait refusé, craignant d'ouvrir la porte à des CCAG sectoriels.

Pourtant, en octobre 2019, comme nous vous en avons fait part alors que deux des membres du SA participaient à ces négociations (voir article de Béatrice DOLLÉ dans le Journal du SA N° 29 paru en décembre 2019), la Direction des Affaires Juridiques est revenue vers la MIQCP qui, s'appuyant sur les travaux menés 10 ans plus tôt, a produit très rapidement une première version le 15 novembre 2019. Option a été prise de ne pas doubler le CCAG travaux en ne réécrivant pas dans le CCAG maîtrise d'œuvre les dispositions concernant ses obligations vis-à-vis des entreprises, déjà minutieusement décrites dans le CCAG travaux. Après quelques séances de travail, le texte enrichi par la DAJ a

fait l'objet d'une consultation finale en janvier 2021.

Le CCAG maîtrise d'œuvre est donc constitué de 35 articles et il a vocation à s'appliquer aussi bien aux opérations de bâtiments que d'infrastructures, qu'elles soient ou non soumises aux règles du livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique (codification de la loi MOP) Il est entré en vigueur le 1^{er} avril 2021, il est désormais applicable à tous les marchés de maîtrise d'œuvre publics (et ce depuis le 1^{er} octobre 2021)

En quelques mots les dispositions qui changent :

Des mentions spécifiques apparaissent:

- « Maître d'ouvrage » plutôt que « acheteur » et « maître d'œuvre » plutôt que « titulaire ».
- « Admission » plutôt que « réception » des phases d'études (afin d'éviter la confusion avec la réception des travaux).
- Mention explicite du « programme de l'opération » décrit comme l'expression

du besoin et des attentes du maître d'ouvrage ainsi que des exigences à satisfaire et des contraintes à respecter, véritable cahier des charges du marché de maîtrise d'œuvre.

- Définition du BIM, du cahier des charges BIM et de la convention BIM : « Le BIM est une méthode de travail basée sur la collaboration autour d'une maquette numérique. Dans un processus BIM, chaque acteur de la construction crée, renseigne et utilise cette maquette, et en tire les informations dont il a besoin pour son métier. En retour il alimente la maquette de nouvelles informations pour aboutir au final à un objet virtuel renseigné, représentatif de la construction, de ses caractéristiques géométriques et des propriétés de comportement. ».

Outre la possibilité de dématérialisation des échanges, notamment par le profil de l'acheteur, le nouveau CCAG MOE prévoit des dispositions spécifiques concernant :

- la notification de décisions, observations qui font courir un délai. (voir

article 3.1.1.) Sachant qu'en cas de groupement, la notification se fait au seul mandataire.

■ **L'obligation de valoriser un ordre de service prescrivant des prestations supplémentaires faute de quoi, celui-ci n'est pas exécutoire.** Il en est de même d'un ordre de service présentant un risque en terme de sécurité ou contrevenant à des dispositions législatives ou réglementaires. Il est également précisé à l'article 3.8.1 que **les ordres de service prescrivant des prestations supplémentaires ou modificatives qui ont une incidence financière sur le marché doivent donner lieu à une juste rémunération.** Le maître d'œuvre peut émettre des observations « motivées » (article 3.8.2.) et plus loin les articles 14.1. à 14.3. précisent les conditions de la négociation des prix nouveaux liés à ces prestations supplémentaires, sachant que le maître d'œuvre n'est pas tenu de se conformer à un ordre de service lorsque celui-ci n'a fait l'objet d'aucune valorisation financière, sous réserve d'apporter au maître d'ouvrage les justifications nécessaires.

■ **la confidentialité, la protection des données à caractère personnel** dans le respect des règles, européennes et françaises (article 5.1 et suivants) sachant qu'au sens de la RGPD, le MO est le responsable du traitement et le maître d'œuvre a la qualité de sous-traitant.

En cas de manquement, par le maître d'œuvre ou son sous-traitant, à ses obligations légales et contractuelles relatives à la protection des données personnelles, le marché peut être résilié pour faute en application de l'article 30.

■ **les assurances du titulaire et du maître d'ouvrage**

En raison des enjeux de responsabilités propres à la maîtrise d'œuvre, les clauses d'assurance ont largement été détaillées par rapport à celles qui figuraient dans le CCAG-PI. Les obli-

gations spécifiques à ce titre sont précisées aux articles 9.1. et suivants et imposent que le maître d'œuvre souscrive une assurance de responsabilité civile professionnelle permettant de garantir sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage et des tiers, victimes d'accidents ou de dommages, causés par l'exécution des prestations. (Le niveau des garanties exigées par le maître d'ouvrage est adapté aux risques relatifs à l'opération de construction objet du marché). Et pour les ouvrages autres que ceux mentionnés à l'article L. 243-1-1 du code des assurances, le maître d'œuvre souscrit l'assurance décennale obligatoire visée à l'article L. 241-1 du code des assurances. Les montants de garantie, s'ils sont fixés, sont adaptés aux limites du marché de l'assurance. L'article 9.1.2 renforce les obligations d'information du maître d'ouvrage sur les assurances qu'il a contractées ou qu'il contractera et précise que dès la notification du marché, **le maître d'ouvrage a obligation de communiquer au maître d'œuvre le coût prévisionnel total de l'opération de construction, honoraires compris. Le maître d'œuvre doit justifier dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché et avant tout début d'exécution de celui-ci, mais aussi tout au long de l'exécution de son marché, qu'il est titulaire de ces contrats d'assurances**, au moyen d'une attestation établissant l'étendue de la responsabilité garantie. Celle-ci précise la nature des risques couverts et les montants de garantie.

L'article 11.1 autorise deux options A et B pour le calcul de l'avance : soit aux taux minima du Code la Commande Publique CCP soit à un taux supérieur en application du CCAP

Si le titulaire du marché est une petite ou moyenne entreprise, le montant de l'avance est au moins de 20 %, voire davantage si les documents particuliers du marché le précisent (ce % est calculé

sur la base du montant des honoraires à percevoir au cours des 12 premiers mois d'exécution du marché).

Dans les deux cas elle est versée et remboursée selon les dispositions du CCP.

Seuils de tolérance pour l'engagement sur coût d'objectif, avec taux supplémentifs

L'article 13. Rappelles engagements du maître d'œuvre les articles 13.1. et 13.2 fixent à défaut d'indications figurant dans les documents particuliers du marché, des seuils de tolérance selon la nature de l'opération pour l'engagement sur le coût prévisionnel des travaux :

- pour les opérations de construction neuve : coût prévisionnel des travaux en euros hors taxes x 1,05
- pour les opérations de réhabilitation : coût prévisionnel des travaux en euros hors taxes x 1,1.

Le seuil de tolérance attaché à l'engagement du maître d'œuvre sur le coût total définitif des marchés de travaux est calculé en application des formules suivantes :

- pour les opérations de construction neuve : coût résultant des marchés de travaux en euros hors taxes x 1,03 ;
- pour les opérations de réhabilitation : coût résultant des marchés de travaux en euros hors taxes x 1,05.

Dans le chapitre relatif au délai d'exécution du marché l'article 15.3.5. prévoit qu'en cas de prolongation de la durée du chantier ayant pour conséquence une augmentation de plus de 10% par rapport à celle prévue dans les documents particuliers du marché ou, à défaut, par rapport à celle résultant initialement des marchés de travaux, les parties se rapprochent afin, d'une part, d'examiner les causes de ce retard, et, d'autre part, de déterminer si ce retard ouvre droit à rémunération complémentaire.

Le régime des pénalités est détaillé à l'article 16

L'article 16.2.2. précise un **plafonnement des pénalités de retard à 10 % du marché**. L'application des pénalités s'accompagne d'un mécanisme contradictoire.

La clause d'insertion sociale apparaît à l'article 18.1., en tête de l'article 18 dénommé « développement durable »

Il est imposé que quand les documents particuliers du marché prévoient que le maître d'œuvre réalise une action d'insertion, soient bien précisés

- le périmètre de l'action à réaliser ;
- les coordonnées du facilitateur le cas échéant ;
- les profils de publics éligibles à la clause d'insertion ;
- le volume horaire d'insertion à la charge du maître d'œuvre.

Suit l'article 18.2. Clause environnementale générale

Les articles 18.2.1 et suivants imposent que les documents particuliers du marché précisent les obligations environnementales du maître d'œuvre dans l'exécution du marché. Ces obligations doivent être vérifiables, selon des méthodes objectives, et faire l'objet d'un contrôle effectif.

La constatation de l'exécution des prestations de maîtrise d'œuvre adopte la même mécanique que celle du CCAG-PI avec les processus d'admission, d'ajournement, de réfaction

et de rejet, en introduisant une étape intermédiaire : le maître d'ouvrage peut prononcer l'admission des études avec observations, permettant d'enchaîner avec l'élément de mission suivant, charge au maître d'œuvre de prendre en compte ces observations par la suite (article 21.1).

En cas d'admission tacite, la date d'effet est l'expiration du délai mentionné à l'article 20.2.

Le régime de propriété intellectuelle est enfin clarifié et unifié, fondé sur la concession à titre non exclusif des droits patrimoniaux sur les résultats et réaffirmant le respect des droits moraux nés du marché (articles 22, 23 et 24).

L'article 24.1 précise que le maître d'œuvre concède, à titre non exclusif, au maître d'ouvrage et aux tiers désignés dans le marché le droit d'utiliser ou de faire utiliser les résultats, en l'état ou modifiés, de façon permanente ou temporaire, en tout ou partie, par tout moyen et sous toutes formes, dans le respect du droit moral du maître d'œuvre. Cette concession ne vaut que pour les besoins découlant de l'objet du marché et vaut pour le monde entier. Cette concession des droits couvre les résultats à compter de leur livraison et sous condition résolutoire de l'admission des prestations. Le droit d'utiliser les résultats ne couvre pas les exploitations commerciales des résultats. Le maître d'ouvrage et les tiers désignés dans le marché ne deviennent pas, du fait du marché, titulaires des droits afférents aux résultats, dont la propriété des inventions nées, mises au point ou utilisées à l'occasion de l'exécution du marché. Le prix de cette concession est

forfaitairement compris dans le montant du marché.

La suspension de l'exécution en cas de retard de paiement ou d'événements extérieurs

L'article 25.1. **autorise l'interruption des prestations pour retard de paiement** et précise les conditions d'application de cette suspension, voire de la résiliation.

Et l'article 25.2. évoque l'éventualité d'une suspension des prestations en cas de circonstances imprévisibles (le COVID est passé par là !) les articles suivants indiquent les obligations et les modalités de répartition des surcoûts induits par ces événements.

Et l'article 26. envisage le réexamen du marché et ses conditions, lorsque les parties diligentes ne pouvaient prévoir la survenue de circonstances aggravantes qui modifient de manière significative les conditions d'exécution du marché.

L'article 35 qui traite des différends s'applique à privilégier les modes de règlement amiable des litiges.

D'importantes mesures vont dans le sens d'un rééquilibrage contractuel entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre donc n'hésitez pas dans la négociation de vos contrats à demander que votre CCAP y fasse référence, même si, curieusement, ce n'est toujours pas une obligation ! Et négociez les éventuelles dérogations à votre avantage.

Dominique DELORD

La DAJ a publié le 19 novembre un guide de 25 fiches thématiques dont 8 en relation avec ce nouveau CCAG MOE ; il est regrettable que certains commentaires viennent stériliser l'article 15.3.5 (voir fiche 20 sur l'allongement du délai de chantier).

<https://www.economie.gouv.fr/daj/cahiers-clauses-administratives-generales-et-techniques>

Voyage-formation du SA première édition !

20 h de formation structurée prises en charge à 100 % par le FIF PL

Au printemps 2022, le Syndicat de l'Architecture organise pour ses adhérents, un voyage-formation dans l'espace rhénan, territoire d'expérimentations du développement durable qui s'est engagé dans une démarche de réhabilitations et de constructions très performantes et dans la réalisation d'éco-quartiers.



Logements passifs bois-paille ASP à Saint Dié

C'est l'occasion de découvrir des approches spécifiquement DDQE menées dans le grand Est, mais aussi de nous « re-trouver » pour partager nos points de vue sur l'évolution de notre métier, l'expérience de la Grande-Motte en juin dernier avait été tellement réconfortante après tant de mois d'isolement...

Le programme qui démarre en fin de matinée à Strasbourg, prévoit 3 jours de visites :

Jour 1 dans les Vosges, au pays de la Déodatie, « la transition écologique dans le collectif »

Parcours d'une démarche engagée et concertée pour aboutir à des bâtiments très performants voire passifs – coûts, retours d'expériences et procédés prospectifs en neuf et en réhabilitation.

Jour 2 à Ungersheim / Scherwiller « territoires en transition »

Présentation de la recherche et de l'expérimentation de solutions locales aux problèmes planétaires avec 21 actions pour le xx^e siècle, fondées sur l'autono-

mie intellectuelle et la démocratie participative.

Jour 3 retour à Strasbourg et plus précisément Ostwald pour visiter l'éco-quartier des rives du Borhie « une forêt naturelle dans la ville ».

Ce programme peut être complété avec des visites à Strasbourg, la matinée du J1 et/ou l'après-midi du J3. Il offre également la possibilité d'une intervention de Dominique GAUZIN-MULLER.

Coût « hors formation »

(2 nuits, repas hors boissons sur 3 jours, déplacements en bus pendant les 3 jours de formation) : 450 €/personne (base chambre double)

Reste à charge le préacheminement : jusqu'à Strasbourg A/R

Coût « formation » :

650 à 750 € (à préciser) soit 20H de formation structurée labellisée

Cette dépense est prise en charge à 100% pour les participants libéraux relevant donc du FIF-PL (250 € X 3 jours = 750 € dans la limite du solde disponible sur le compte de chacun)

Pour nos adhérents relevant du régime salarié nous sommes en attente de la réponse de notre OPCO EP/ACTALIANS.

Réservez d'ores et déjà dans vos agendas les dates du 1^{er} au 3 juin 2022 et faites-nous savoir que vous êtes intéressé par un mail adressé à administration@syndicatdelarchitecture.com

Reine SAGNES



Médiathèque André MALRAUX-JM IBOS et M VITART à Strasbourg



Breitenbach, Landscape, Hotel 48°Nord, ASP et R RAMSTAD

L'action des M'A et plus particulièrement celle de Corse

Début novembre s'est tenue à Clermont-Ferrand la biennale du réseau des Maisons de l'Architecture. L'occasion pour les M'A de conduire leur AG, mais aussi de faire le point sur les actions engagées par celles-ci auprès du grand public et rendre compte des résultats obtenus lors de ces tentatives d'engager le dialogue sur l'architecture auprès d'une plus large audience que le petit monde de cette profession trop souvent jugée à tort élitiste.

Force est de constater que les conférences qui avaient réuni des architectes de grand renom comme Myrto VITART, Philippe PROST ou Patrick RUBIN ont surtout attiré architectes et étudiants et que le public venu écouter Eduardo SOUTO de MOURA a rempli les gradins de la Comédie qui accueillait l'évènement.

Dans le même temps, sur toute une partie du hall, grand foyer de ce théâtre nouvellement créé à l'occasion de la réhabilitation d'une ancienne gare routière conduite par l'architecte portugais en association avec l'agence clermontoise BRUHAT & BOUCHAUDY, il était exposé une série d'actions concrètes menées par plusieurs M'A sous forme d'ateliers, résidences et workshop.

Ainsi la **Maison de l'Architecture de Corse (la MAC)**, présidée par l'architecte **Michèle BARBÉ** qui est également membre suppléante du conseil d'administration du Syndicat de l'Architecture, présentait deux actions exemplaires, conduites sur son territoire.

En effet, la MAC participe activement à la connaissance, à la compréhension des grands enjeux sociétaux d'une île partagée entre une ambition touristique forte et la préservation d'un patrimoine rural traditionnel. Elle souhaite donner à voir à ses habitants le potentiel des sites naturels qui les concernent très directement et à partir d'exemples concrets, leur montrer qu'il est possible



Ste Lucie de Tallano

que ce patrimoine exceptionnel soit accompagné par des projets de grande qualité architecturale qui participent à la transformation raisonnée du territoire corse. Un de ses objectifs est d'esquisser et de visualiser des solutions collectives et créatives pour ces territoires où des résidents demeurent à l'année.

Était présenté le résumé des attendus et des propositions émises à l'occasion d'une résidence d'architectes que la MAC a organisée dans l'Alta Rocca (la partie sud du massif montagneux qui surplombe l'île) et dont le thème était : « Des leviers alternatifs au tourisme de masse ».

Cette exposition a circulé dans l'espace public de l'Alta Rocca : à Ste Lucie de Tallano puis au Moulin de Serra di Scopamene (deux étapes du sentier de randonnée Mare a Mare Sud).

Cette action, accompagnée par des tables rondes a permis d'associer au plus près du terrain toutes les parties prenantes, pour parler avec les gens de leur lieu de vie, du « déjà là » et révéler les richesses de leur territoire. A donné la parole aux habitants dans leur diversité, leur montrer qu'ils ont leur mot à dire et qu'ils sont pris en considération.

Les ateliers pour enfants, en partenariat avec l'association Altaleghje, ont également donné lieu à une publication transversale d'un conte à partir de dessins et de paroles d'enfants sur le thème : « Imagine ton village en 2040 ».

Michèle BARBÉ témoigne que cette manière de faire permet à chacun de se sentir concerné et de mieux comprendre les enjeux actuels : le climat,



Ste Lucie de Tallano



Levie



B. DESMOULIN au musée Fesch Ajaccio



Workshop ENSAML à la citadelle d' Ajaccio

l'écologie, la biodiversité et de se les approprier pour trouver des solutions au plus près du terrain.

Ce travail est initié par la MAC, mais ne peut se faire qu'en partenariat avec tous les élus fortement mobilisés eux-mêmes et qui accompagnent cette démarche du début à la fin.

L'objectif est bien de créer de la porosité entre les habitants et les décideurs à travers l'architecture, art unique d'assemblage dans la transdisciplinarité et la prospective et d'initier, sur le territoire, des suites concrètes à cette sensibilisation.

Ainsi, on peut se réjouir que le territoire de l'Alta Rocca vienne d'être lauréat du Prix « Territoire d'avenir » décerné par l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale (ANCT). Il s'agit de repenser sa stratégie de développement vers une offre touristique diversifiée, toutes saisons, durable, respectueuse de la biodiversité et des paysages, et sobre en ressources naturelles et foncières. Démarche engagée de longue date par ce Territoire dont le prix va donner des moyens pour des actions concrètes sur le terrain.

La MAC présentait également un autre partenariat : le workshop sur la citadelle d'Ajaccio initié par la DRAC avec l'école d'Architecture de Marseille, la Ville d'Ajaccio et la SPL Ametarra, dont la première phase des travaux d'étudiants participait aux JNA en octobre 2021 et a été exposée à la Citadelle d'Ajaccio.

Cet objet architectural a vocation à recevoir de nouveaux usages et il convenait de prendre conscience du rapport que tisse l'histoire avec un ensemble préexistant et d'organiser une série d'ateliers sur le thème : « Comment redonner vie au passé pour construire le futur. »

Pour développer ses actions, la MAC essaye de multiplier les partenariats avec les institutions, les écoles, les écoles d'architecture, l'université de Corte, mais aussi les diverses associations dont les associations culturelles comme l'Aria, le festival de cinéma de Lama, le festival du livre Altaleghje,...

en intervenant dans des lieux où il était jusque-là inhabituel de voir exposer de l'Architecture.

Ainsi, l'exposition du PRAC (Palmarès Régional d'Architecture Corse) a été itinérante à Bonifacio dans la loggia, au Stalo à Lama, à A Stazzona à Piaggio-la, à Olmi Cappella, accompagnée de vidéos réalisées par la MAC mais aussi de conférences.

La connaissance de ces projets réalisés en Corse prouve la capacité des architectes à faire des bâtiments dans une continuité de l'héritage historique tout en y intégrant des fonctionnalités modernes. Montrer que l'on peut être à la fois respectueux de ce patrimoine naturel et culturel hors du commun et en même temps que l'on est dans un lieu de création permanente qui prolonge cette histoire-là.

Il s'agit aussi d'associer l'activité des entreprises du bâtiment avec leurs savoir-faire, voir comment peuvent se mettre en place les filières de matériaux biosourcés locaux : le bois, la pierre, la terre, en montrant des projets qui les utilisent. La MAC intervient aussi comme conseil par exemple avec l'Association « La Fraternité du Partage » qui souhaitait créer un lieu de vie pour des individus ou des couples sans-abri. Initialement prévus en Algérie importés du continent ces abris ont finalement été fabriqués en Corse avec du Pin Lariccio. Pour ce faire, la MAC a sollicité une équipe d'architectes dirigée par Flaminia COGGIA ainsi que l'entreprise locale Di Legnu, la scierie SANTONI, afin de conduire un projet exemplaire de la filière bois corse.

Mais la Maison d'Architecture de Corse a encore bien d'autres projets pour 2022 et notamment une résidence d'architectes intitulée « Repenser le tourisme » après la crise sanitaire, sur le Territoire du Fium'Orbu Castellu qui a entamé une réflexion de longue date sur l'Écotourisme.

Enfin, lauréate avec l'ENSA de Nantes du projet d'Atelier « Hors les murs » lancé par le Ministère de l'Écologie, de la Culture, de la transition énergétique,

et la fédération des Parcs Naturels, dans le cadre de l'opération « Petites Villes de Demain », elle va accueillir des étudiants en Master 2 qui seront chargés d'élaborer un diagnostic et de produire des orientations de développement. Celles-ci donneront lieu par la suite à une présentation aux élus et une publication.

Pour ce projet, sont partenaires l'Université de Corte, le Parc Naturel Régional de Corse et les villes d'Ile Rousse et de Porto Vecchio.

D'ici là auront lieu des tables rondes/débat. La prochaine étant prévue dans l'Alta Rocca en décembre 2021 en

relation avec le service des Solidarités Territoriales à la Collectivité de Corse sur les tiers lieux, mais aussi des expositions et conférences dont une est programmée en partenariat avec le CAUE de Corse à Bastia où il est désormais basé.

Pour en savoir plus sur les activités de la MAC, visitez sa page FB : Maison de l'Architecture de Corse ou son site web :

<https://www.ma-lereseau.org/maisons/maison-de-larchitecture-corse>

Michèle BARBÉ



JNA à Ajaccio

NOS SALARIÉ(E)S

Les entreprises d'architecture vers une égalité homme/femme

Les stipulations de l'accord du 8 juillet 2020 relatif à l'égalité femmes hommes sont rendues applicables dans toutes les entreprises soumises à la convention collective nationale de l'architecture du 27 février 2003, par arrêté du 17 septembre 2021 publié au JORF du 30 septembre 2021.

Un comité de branche composé de 4 à 8 membres qui vont se réunir deux fois par an, va être chargé d'analyser les données relatives à cette égalité professionnelle issues des indicateurs prévus par la loi et l'article 1^{er} de l'accord et leurs conclusions donneront lieu à une fiche synthétique annuelle qui devrait permettre d'évaluer les progrès dans ce combat contre le sexisme ordinaire.

Il s'agit non seulement de veiller à l'égalité salariale, et pour ce faire des mesures de contrôle sont adaptées en fonction de la taille des entreprises (plus ou moins de 50 salariés) mais également de lutter contre les agissements sexistes et faire évoluer le dialogue social avec une meilleure prise en compte de la situation personnelle du salarié et ce quelque-soit l'effectif de l'entreprise.

Il convient donc de :

- détecter la corrélation possible entre le sexe du salarié et l'éventuel constat d'une absence d'évolution professionnelle,
- assurer des conditions de travail décentes en luttant contre toute forme de harcèlement à connotation sexuelle, et éviter leur survenance.
- vérifier que l'exercice de la parentalité et le choix du travail à temps partiel ne constituent ni un motif de discrimination, ni un frein au déroulement de carrières,
- mieux équilibrer vie professionnelle et vie personnelle.
- accompagner la parentalité des salariés via des dispositifs de soutien à la garde des enfants (par exemple, chèque emploi service universel...).

Pour favoriser ce dialogue, et en particulier pour les entreprises de moins de 50 salariés, il va être fourni un « kit » de sensibilisation aux stéréotypes, des guides de bonne pratique, des modèles de grilles d'entretien, des fiches d'information, des supports de communication.

Les progrès attendus qui devraient être significatifs de l'évolution des mentalités seront également évoqués lors des commissions territoriales paritaires qui se réunissent annuellement et auxquelles participent de plus en plus d'adhérents du Syndicat de l'Architecture. Rappelons qu'il s'agit d'autant d'occasion d'évaluer, région par région, la qualité des relations employeur/salariés de la branche architecture.

Dominique DELORD



Henri CIRIANI

Le Syndicat de l'Architecture se réjouit que les immenses qualités d'architecte d'Henri CIRIANI, mais également ses capacités de théoricien et de plasticien, soient distinguées en cette fin d'année 2021.

Rappelons qu'il a également été un militant de la première heure au Syndicat de l'Architecture.

Le Grand Prix d'Architecture qui lui est décerné par l'Académie des Beaux-Arts est infiniment mérité.

Les nombreux adhérents du SA qui ont eu la chance de faire partie de ses étudiants peuvent témoigner qu'Henri CIRIANI est également un architecte exceptionnel par son engagement dans l'enseignement : dès le tout début de l'UP7

alors installée sous la verrière du Grand Palais à la toute fin des années 60 jusqu'à UP8 (aujourd'hui ENSA Paris-Belleville) il a développé un projet pédagogique exceptionnel de qualité et de générosité en s'entourant d'autres enseignants remarquables pour constituer le groupe UNO.

Enfin, comme en témoigne Bernard DESMOULIN, un de ses anciens et brillants élèves, aujourd'hui Académicien, « **Il a milité pour une architecture au service du logement social**, un logement social qui, à l'image d'une gare ou d'un opéra, devait devenir un monument structurant du paysage urbain au cœur des villes nouvelles à construire. »

Ne nous départissons pas de cette ambition, ce numéro 37 du journal prouve bien que le combat continue

Profitez de l'exposition d'une trentaine de ses dessins actuellement à Paris,

au palais de l'Institut de France, 23, quai de Conti. Elle est ouverte au public jusqu'au 9 janvier 2022.

Le système d'attribution des logements sociaux : un système obsolète

Le système français de financement du logement, dans l'incapacité de servir la demande de logements locatifs à bon marché, car la production n'atteint pas les 100 000 logements par an, a été fléchi vers des catégories de plus en plus restreintes de la population, ce qui nuit à la mixité sociale, crée des risques de ghettos et en fait plus un système de financement de l'urgence sociale qu'un système de création de logements à loyers abordables dont la clientèle est beaucoup plus vaste.

C'est une des raisons (pas la seule) qui fait que tous les maires ne sont pas d'un enthousiasme débordant à l'idée de « faire » du logement locatif social. Les règles sur les droits d'attribution des différents contingents de loge-

ments sociaux ont été fixées il y a longtemps. À titre d'exemple et pour faire simple, disons que pour une opération portant sur la réalisation de 100 logements sociaux, le contingent de l'État sera de 30 %, c'est-à-dire que l'État à

partir de ses propres fichiers de demandeurs de logements a le droit d'attribuer 30 % des logements ; pour la collectivité locale 20 % ; pour les employeurs 20 % ; pour l'organisme réalisateur gestionnaire 30 %. Ces contingents sont

précisément répertoriés et numérotés dans une convention passée entre le maître d'ouvrage et l'Etat pour une durée de 40 à 50 ans...

Pendant toute la durée de cette convention qui fixe également les plafonds de loyers et de revenus des populations accueillies, toute attribution de logement sera validée par une « commission d'attribution » qui en réalité ne fait rien d'autre que de vérifier la bonne constitution administrative des dossiers de candidature présentés, tant ses marges de manœuvre sont limitées (éviter, entre autres, les attributions à des fils et filles de papes...).

Quarante ou cinquante années après sa création, ce système apparaît dans toute sa rigidité et son obsolescence.

Il est impossible de pratiquer un minimum de gestion des populations de quartiers avec un tel système de désignation et si peu de considération des données sociologiques de secteur, sauf quand il est trop tard. Et alors, c'est par dizaines et dizaines de millions d'euros qu'il faut opérer pour espérer rectifier un tant soit peu les dégradations intervenues.

Alors, quand des quartiers incluent 20, 30, 40 ou 50% de logements sociaux, on comprend que ce système d'attribution ne soit pas sans responsabilités dans les dérives qui peuvent se produire. Il n'y a pas que le manque de transports collectifs et le manque d'emplois qui créent les quartiers à problèmes, il y a aussi ce système rigide et complètement dépassé d'attribution des logements sociaux.

A un moment où « Google Earth » est capable de zoomer jusque dans votre salle de bains, à un moment où un candidat à la Présidence des États-Unis va cibler des électeurs jusqu'au fin fond du Michigan, on peut se dire qu'il est désormais tout aussi facile de créer sur un principe similaire, des « Google Earth » traitant des caractéristiques des populations. En fait, les données existent déjà et malheureusement, elles sont

chez les GAFAs et servent pour affiner les stratégies commerciales (chaînes de supermarchés, ventes de voitures, de téléviseurs...). L'INSEE et l'IGN ont sans doute déjà à disposition certaines de ces métadonnées. D'une manière ou d'une autre, elles viendront à être exploitées pour des caractérisations fines des secteurs urbains. Car, si l'on a accès aux banques de métadonnées on peut déjà connaître les caractéristiques, us et coutumes des occupants du 3^e étage gauche du bâtiment A comme on connaît le restaurant « Chez Victor » à Cancale avec son menu, ses horaires... et l'appréciation de la clientèle.

Où pour le dire autrement, la nouvelle génération de constructeurs et gestionnaires a vu apparaître le BIM, qui a transformé la manière de projeter construire et gérer techniquement un bâtiment. Eh bien ici, il est questions d'un BIM concernant les populations.

Nous n'en sommes plus à une époque où des sociologues-idéologues (ou des idéologues-sociologues, comme on veut), grimpaient aux murs lorsque les États-Unis publiaient dans leur recensement :

blancs non hispaniques	60.4 %
hispaniques	18.3 %
asiatiques	5.9 %
noirs ou afro-américains	13.4 %
autres	1.5 %

La puissance informatique disponible aujourd'hui est telle que la gestion de ces fameux contingents de logements pourrait ne plus être simplement considérée par immeuble ou par groupe d'immeubles mais de manière globale et fluidisée sur des territoires beaucoup plus larges, au moins communaux et peut être plus. Avec des échanges possibles de contingents, des modulations dans des moments particuliers... bref en pratiquant une réelle gestion. Gestion à long terme puisque l'on sait qu'après le peuplement initial, les taux de rotation sur ces immeubles sont de l'ordre de 2 à 5 % l'an.

Et y compris en permettant parfois (sous réserve de paiement de surloyers), à

des populations dont les revenus sont un peu au-dessus des plafonds fixés aux conventions, de résider ; car les plafonds de revenus permettant d'accéder aux logements sociaux sont trop bas pour créer et surtout maintenir une diversité sociale. Sous réserve d'étude, on devrait se dire, pour faire simple, que les plafonds de revenus pour accéder au PLAI devraient être abandonnés au profit des plafonds PLUS et que les plafonds PLUS devraient être eux-mêmes réhaussés.

Par ailleurs, le rôle des commissions d'attribution (qui comprennent des représentants du préfet, du bailleur des services sociaux et de la collectivité locale) devrait être élargi tant pour ce qui est des fonctions que pour leur aire géographique d'intervention, de telle manière que ces commissions qui sont aujourd'hui pour beaucoup de simples chambres d'enregistrement, puissent avoir clairement et sous leur responsabilité (avec y compris les conséquences possibles en cas de manquements) le pouvoir de décider jusqu'où on peut aller en matière de peuplement et ensuite d'attribuer en prenant en compte non seulement l'urgence mais aussi les caractéristiques de la vie sociale du lieu. Ceci suppose la connaissance en permanence de la composition de la population en termes de conditions socio-économiques et pour parler cash puisque c'est la mode, y compris en termes d'origines. Afin que l'on sorte des aveuglements qui depuis longtemps président aux règles d'attribution.

Bien des quartiers de banlieue n'auraient pas connu les dégradations qui conduisent aux situations bien connues et répertoriées – lesquelles nécessitent de fort coûteuses opérations dites « de réhabilitation requalification » – si les commissions avaient pu tenir compte un peu plus des lieux et avaient été un peu moins de simples chambres d'enregistrement.

Michel BERTHET
Chargé de mission au Grand Paris

Nom Prénom Date et lieu de naissance : le/...../..... à

Adresse

Téléphone Adresse mail N° SIRET

J'adhère au syndicat de l'Architecture et m'engage à en respecter la Charte et à la faire vivre. Ainsi qu'à régler ma cotisation annuelle.

Je Souscris à l'abonnement annuel du trimestriel Le Journal du Syndicat de L'architecture (Facultatif).

Barème cotisation annuelle :

Employeurs : 180 € Prélèvement automatique 15 € par mois

Primo-adhérents pendant 3 ans : 50 € Auto Entrepreneurs et non Employeurs : 60 € Honoraires Retraités actifs : 30 €

Abonnement au journal :

Abonnement annuel pour 4 numéros 16 € Signature : À/...../....., le/...../.....

A réception de votre chèque nous vous retournerons un justificatif de paiement ainsi que votre carte d'adhérent pour l'année en cours – administration@syndicatdelarchitecture.com

L'EUROPE S'ENGAGE

Le CAE se mobilise pour le climat

L'Union Européenne s'est donnée comme objectif intermédiaire de réduire ses émissions de GES d'au moins 55 % d'ici à 2030 (par rapport à 1990) pour devenir le premier continent neutre en carbone d'ici à 2055. À l'occasion d'une conférence publique à Bruxelles qui s'est tenue le 28 octobre 2021 et à laquelle participait le président du Syndicat de l'Architecture, et qui avait pour thème « le Changement climatique et le patrimoine bâti », le Conseil des Architectes d'Europe a affirmé que cet objectif ne sera possible que si des « mesures urgentes » sont prises en particulier dans le secteur de la construction et des bâtiments.

Extrait de la Déclaration du CAE présentée le 28 octobre 2021 à Bruxelles

« Face à la crise du climat et de la biodiversité, le coût de l'inaction dépassera largement celui de l'action. Des mesures urgentes doivent être prises dans les secteurs de la construction et des bâtiments si nous voulons limiter le changement climatique.

Il s'agit essentiellement de faire un meilleur usage de nos bâtiments existants, de réduire les nouvelles constructions, d'appliquer les principes de l'économie circulaire, de mieux évaluer les impacts environnementaux tout au long du cycle de vie et de s'adapter aux effets du changement climatique. Ce que nous construisons et rénovons aujourd'hui devrait aspirer à devenir le patrimoine culturel de demain.

Les décisions prises lors de la phase de conception d'un projet ont des conséquences durables. Plus les bonnes décisions sont prises tôt, plus les impacts sur les résultats sont forts. Il est donc essentiel que la phase de conception soit axée sur la qualité et s'appuie sur les avis de différents experts. Si une architecture de qualité peut créer une

valeur importante, à l'inverse, des bâtiments mal conçus peuvent causer des dommages considérables, tant à court terme que pour les générations futures. Les récents projets lauréats des prix Pritzker et Mies van der Rohe montrent que les projets de rénovation peuvent représenter des actes architecturaux forts et emblématiques, et les lauréats des prix du Nouveau Bauhaus Européen 2021 démontrent que des solutions innovantes existent pour concevoir et construire un cadre de vie équitable, durable et beau.

Le défi consiste à déployer ces solutions à la vitesse et à l'échelle nécessaires. Les pouvoirs publics, à tous les niveaux de gouvernance, ont un rôle essentiel à jouer. En faisant preuve de leadership et grâce à une meilleure réglementation, ils peuvent fournir un cadre réglementaire à même de soutenir des actions collectives au sein du secteur, pour la réalisation d'objectifs sociaux, économiques, environnementaux et culturels plus larges, dans l'intérêt de tous. »