

# JOURNAL

## du Syndicat DE L'Architecture

Prix 5€ DÉCEMBRE 2023

N° 45



ÉDITORIAL

### QUE RÉVÈLE LA CRISE DU LOGEMENT QU'ON NE SAVAIT DÉJÀ ?

OU QUE CERTAINS NE VOULAIENT  
PAS VOIR ?

Le Syndicat de l'Architecture alerte sur les conséquences prévisibles désastreuses de la financiarisation du secteur depuis des années,

et ne peut que se désoler aujourd'hui du désengagement progressif de l'Etat qui a créé une niche d'investissement, au profit d'une minorité, creusant encore plus le fossé des inégalités en France.

En 20 ans, les prix de l'immobilier ont augmenté quatre fois plus que les revenus moyens des Français (cf. rapport OXFAM de décembre 2023\*) et la part de ces revenus affectée au logement ne cesse donc d'augmenter et d'accabler les foyers les plus modestes.

Nous construisons peut-être mieux qu'avant, si nous prenons en considération des critères techniques, environnementaux et énergétiques, mais il demeure que la pression foncière et l'augmentation de la demande dans les aires métropolitaines ont conduit inexorablement à une recherche d'optimisation des opérations et donc à une diminution des surfaces pour chaque type d'habitation ainsi qu'une perte de qualité spatiale frappante : organisation des distributions des bâtiments empêchant la double orientation des logements, disparition de l'entrée et/ou de la cuisine, chambres de 9m<sup>2</sup> rangement inclus ne permettant qu'un nombre très limité d'aménagements...

Je vous laisse relire et diffuser le « Référentiel du logement de qualité », rédigé en 2021 par François LECLERCQ et Laurent GIROMETTI. Peut-être devrions-nous d'ailleurs également l'envoyer à Matignon, pour mémoire !

Le droit au logement devrait être inaliénable. Le droit à un logement décent devrait être inaliénable et le gouvernement contraint à prendre ses responsabilités vis-à-vis de notre société et des règles républicaines de base qu'il est censé protéger, avec obligation de résultat.

Il nous reste de ne rien lâcher pour imposer dans nos projets les codes de décence de ces logements.

La qualité architecturale n'étant pas qu'une histoire de composition de façades, d'optimisation de circulations verticales ou de gestion de cadres réglementaires génériques, mais bien la synthèse contextuelle d'une somme de contraintes et d'enjeux, ayant pour ambition la création de volumes et d'usages permettant l'épanouissement et le bien-être personnel, et donc en société.

Hugo FRANCK président du Syndicat de l'Architecture

S  
O  
M  
M  
A  
I  
R  
E

**P. 2**  
**L'ÉTAT DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT**

Selon Yannick BORDE  
Propos recueillis par Fabienne PAUMIER

**P. 6**  
**QU'EST-CE QU'UN BON LOGEMENT AUJOURD'HUI ?**

Alexandre NEAGU

**P. 10**  
**AJAP + OU -**

Hugo FRANCK

**P. 11**  
**L'HABITAT A L'ÉQUERRE**

**P. 12**  
**« THE MANIFESTO » - UN APPEL AU RENOUVEAU DU LOGEMENT SOCIAL**

Philippe CAPELIER

**P. 14**  
**GREEN SOLUTIONS AWARDS**

Dominique DELORD

**P. 15**  
**LE CALENDRIER DES ÉVÉNEMENTS**

**P. 16**  
**UN VRAI HABITAT POUR TOUS**

Chris YOUNÈS

Édition : Syndicat de l'Architecture  
24 rue des Prairies 75020 Paris  
01 43 61 02 91

[www.syndicatdelarchitecture.com](http://www.syndicatdelarchitecture.com)

**Publication Trimestrielle**

Directeur de publication :

Hugo FRANCK

Rédactrice en chef :

Dominique DELORD,

Réalisation graphique :

Vincent PERQUIA

[vincent@digitalgong.fr](mailto:vincent@digitalgong.fr)

Imprimeur : SINTEZ

20 bis rue Louis Philippe

92200 Neuilly sur Seine

N° CPPAP 0524 G 93681

\* [www.oxfamfrance.org/rapports/logement-inegalites-a-tous-les-etages/](http://www.oxfamfrance.org/rapports/logement-inegalites-a-tous-les-etages/)

## L'ÉTAT DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT

Alors que la crise de l'immobilier et du crédit s'installe peut-être durablement, et que l'offre se raréfie, nos entreprises d'Architecture souffrent car la fabrication du logement, celle qui fait la ville, constitue la première industrie des architectes. Cette panne de la commande affecte gravement notre activité alors que l'attente reste énorme : le nombre de ménages en quête d'un logement social n'a jamais été aussi élevé (2,42 millions) et celui des personnes sans domicile a grimpé à 330 000.

Pour nos donneurs d'ordre : promoteurs, bailleurs sociaux qui commercialisent cette industrie, la matière première c'est le terrain, « or ça devient difficile quand on en manque » comme nous l'a confié Yannick BORDE.

En effet, le président du réseau PROCIVIS qui nous a reçu dans ses bureaux à Laval, a bien voulu témoigner, donner son point de vue sur les origines et les conséquences de cette crise que nous voyons aux portes de nos entreprises. Yannick BORDE nous a également exposé des pistes qu'il voudrait voir explorer par les pouvoirs publics en matière de politique d'aménagement du territoire, de portage de projets et de fiscalité immobilière.

Yannick BORDE réfléchit, débat et communique beaucoup. Il est intervenu en séance plénière aux côtés d'autres présidents de fédérations, lors du congrès de l'Union Sociale de l'Habitat début octobre. On le retrouve aussi sur les réseaux où il dénonce l'insuffisance des mesures annoncées mi-novembre par Elisabeth BORNE « pour donner un coup de pouce à la construction du logement... ».

Il fustige en particulier le deuxième plan de rachat annoncé par le gouvernement dans l'objectif de sauver la filière en difficulté alors qu'il s'agit plutôt pour lui, d'une grande braderie des programmes mal engagés et des chantiers en berne, à des prix énormément dégradés, et probablement une concurrence dangereuse pour sa propre production.

### ■ Nous lui avons demandé de nous présenter PROCIVIS et ses atouts pour résister dans cette traversée critique.

« PROCIVIS constitue un réseau très décentralisé qui se déploie sur pratiquement tout le territoire métropolitain. Il regroupe 46 sociétés coopératives de construction et d'habitation et 3 500 collaborateurs. C'est un acteur présent sur de nombreux métiers en lien avec l'habitat : promoteur, CMiste (constructeur de maisons individuelles) aménageur, agent immobilier (ImmoFrance) et aussi bailleur social.

Notre réseau constitué en sociétés coopérative est un modèle très résilient : quand le marché est hyper actif on est plus souvent en retrait, mais quand il fléchit, il nous préserve d'une pression trop forte de la part de notre financier, même si nous souffrons aussi.

Effectivement, la situation du logement se dégrade, nos activités s'en trouvent actuellement compliquées mais nos fonds propres nous autorisent à sécuriser notre développement et nous permettent aussi de mener et financer un accompagnement d'action sociale. Chez nous, tout le monde s'attache à jouer le jeu pour ne pas fermer un dossier en cours.



Yannick BORDE Président de PROCIVIS  
©Mathieu Delmestre

Après une décennie qui a été très favorable, le premier indicateur de crise est apparu il y a déjà deux ans avec la « vitrification » du marché locatif : les locataires ne quittaient plus leur logement et leur désir légitime d'accession à la propriété a été freiné par plusieurs facteurs conjoncturels simultanés :

- la flambée des prix des matériaux, conséquence des crises sanitaires et des conflits internationaux, a conduit à une forte incertitude sur les coûts de construction.
- les objectifs normatifs relatifs à la décarbonation et la préservation du territoire ont eux aussi bousculé la filière.
- l'augmentation des taux d'intérêt qui sont passés en 18 mois, de moins de 1 % à plus de 5 %, ce qui a déstabilisé le marché et restreint la capacité à s'endetter en fermant la possibilité d'accéder à la propriété, même à la classe moyenne.
- se pose enfin bien sûr aussi le problème de coût du foncier qui reste très élevé.

Dans cette situation difficile, on a en face de nous un gouvernement qui ne répond pas. On dirait clairement que l'Etat teste l'idée que ce marché se régule tout seul !

Ma double casquette, puisque je suis également maire d'une commune de Mayenne, m'autorise à considérer d'autres aspects de l'aménagement du territoire et il y a un lien qu'on a quelque peu négligé : celui entre le logement et l'emploi, comme l'indique la difficulté que rencontrent les entreprises qui veulent s'implanter pour loger leurs salariés, on revient à l'époque où l'industriel finançait le logement de ses ouvriers.

En effet, depuis 20 ans et même depuis Pierre MEHAIGNERIE (ministre de l'Équipement entre 1985 et 1988), nous souffrons d'absence d'une vraie politique d'aménagement.

Aujourd'hui le zonage qui définit l'éligibilité trop binaire du PINEL est décorrélé de la dynamique économique du territoire et il faut absolument le revoir.

En laissant depuis 2012 le PINEL sur les zones les plus tendues, on obtient qu'il n'y ait plus un seul logement locatif neuf produit hors des zones éligibles à la Loi PINEL. Par ailleurs, depuis 2012, toute la production locative est sous plafond de ressources.

Pourtant le besoin est réel mais le zonage doit être plus fin sur les formes urbaines or il est contraint par la question de l'étalement

**■ Yannick BORDE évoque une expérience récente dans la commune dont il est maire. Il témoigne de l'amélioration de la qualité du cadre vie et de la nouvelle attractivité dont bénéficie tout ce quartier après ces ré-aménagements extérieurs.**

« Mais il y a aussi la transformation d'usage qui diffère d'une opération sur terrain nu et nécessite une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre aptes à exercer ce type de missions qui diffèrent fortement du neuf. Cette volonté de mutation pourrait contribuer à requalifier les zones péri-urbaines que nos politiques ont qualifiées de « France moche » mais nos PLU sont encore très « en silos » avec un zonage stérilisant.

Il y a en effet une vraie faiblesse en matière de culture de la politique foncière, peut-être parce qu'un mandat d'élu dure 6 ans et qu'il faut davantage pour mener à bien une politique urbaine.

Si on veut reconquérir ces entrées de villes peu denses, mais aussi les centres anciens, y reconstituer des îlots urbains cela demande énormément de temps, pas mal d'argent et, à mon avis, cela ne concernera jamais des masses conséquentes. Pour ce faire, il faut des outils de portage de projets. Ceux qui existent actuellement sont insuffisants pour acquérir du foncier.

En revanche PROCIVIS, par son activité et par ses compétences de syndic s'intéresse beaucoup à la question de la préservation du bâti existant que constituent les copropriétés. On essaye de faire comprendre qu'il y a là des enjeux colossaux.

urbain, la performance environnementale et aussi l'acceptabilité de la constructibilité « à côté de chez soi ».

C'est un sujet qui va devenir compliqué et même dans les zones déjà urbanisées, on a aussi beaucoup, peut-être trop, démolit... Le processus déconstruction-reconstruction fabrique du vide qu'il est ensuite plus difficile de rebâtir.

La densification ne peut pas s'exercer de la même façon partout et densifier reste une notion peu désirable. Pour exemple, nous avons des difficultés à sortir notre projet ORIGAMI qui s'inscrit dans le cadre Imagine Angers, il est cher, en particulier à cause des performances énergétiques qui nous ont été imposées, et pour un tel investissement, le client aspire à une maison individuelle et pas à un habitat individuel groupé aussi dense.

On a aussi un retard sur la réhabilitation qui, certes, ne se limite pas à de la rénovation thermique même s'il y a pourtant un vrai enjeu autour de la précarité énergétique.

En matière de rénovation/réhabilitation, il faut en tout premier lieu considérer la requalification de l'espace public où peuvent intervenir les ANRU/NPNRU. »



30 logements Parc Princesse - Le Vésinet-78 - LAMBERT LÉNACK  
©Gaime MELONI

Il faut reconnaître que l'impulsion donnée par les gouvernements successifs sous Emmanuel MACRON avec le budget accéléré et renforcé de l'ANAH ainsi que les nouvelles dispositions de Ma Prime Rénov' et la création de Ma Prime Adapt' dénotent d'une vraie volonté en faveur de la réhabilitation.

Reste quand même à organiser le financement du reste à charge pour ceux qui n'ont pas les moyens de solliciter un crédit parce que les banques ne jouent pas le jeu et comment on finance par exemple un syndicat de copropriété. Si les banques avaient voulu ou su le faire elles l'auraient fait, mais ça n'a pas été le cas à ce jour et nous militons pour la création d'un dispositif qui nous semble indispensable si l'on veut massifier. Nous allons présenter bientôt cet outil initié par le CNR (Conseil National de la Refondation), il s'agit de la Banque de Rénovation Énergétique qui devrait aider le particulier à financer ses travaux et qui ne devrait rien coûter à l'État.

Je fais partie d'un collectif baptisé APL (Alliance Pour le Logement) regroupant la Fédération du bâtiment, l'USH, la FNAIM, la FPI, etc... où nous militons pour décentraliser le zonage et les aides fiscales : ainsi il a été mis en place un « PINEL breton » et cette expérimentation a fait l'objet d'un rapport qui semble dire que ça a plutôt bien marché et nous regrettons vivement que l'État ne le rende pas public.

Pour la maison individuelle on retrouve pas mal de maîtrise d'œuvre en pavillonnaire. »

### ■ Nous demandons qu'il précise, « Maîtrise d'œuvre, vous voulez dire architectes ? » il confirme...

« Toutefois, en individuel, PROCIVIS s'intéresse progressivement davantage au groupé en VEFA (Vente en Etat Futur d'Aménagement) mais aussi, depuis peu, à la préfabrication, et ce davantage pour réduire le délai de construction que pour abaisser le coût de construction. Nous menons actuellement deux expériences hors site en modules 3D. On pourrait penser a priori que la contribution de l'architecte serait moindre mais en l'occurrence celui que nous avons consulté s'intéresse à ces nouvelles règles du jeu, avec entre autres, ses contraintes dimensionnelles liées au transport de ces éléments modulaires.

En collectif les acquéreurs comprennent les notions de délai, alors qu'en maison individuelle, sauf en accession sociale ou peut-être demain en BRS (Bail Réel Solidaire), ça ne passe pas.

C'est donc un vrai argument concurrentiel qu'on veut mettre en avant, qu'il s'agisse de foncier en ZAC ou en diffus.

Le collectif en accession ne va pas supplanter l'habitat individuel mais il peut arriver dans de nouveaux territoires où il faut prendre le risque de créer l'offre alors qu'elle n'existe pas encore, mais à bonne dose. La clientèle des collectifs, au grand désarroi des maires, n'est pas celle des primo-accédants, mais plutôt un produit destiné aux investisseurs ou de dernière accession.

De plus il y a l'image que renvoie cette Architecture de collectifs, la qualité du cadre autour, la question de la forme urbaine et en particulier de la hauteur de la construction qui est un vrai sujet et plutôt paradoxal puisque les acquéreurs sont toujours ravis d'occuper les derniers niveaux. Il convient donc de bien graduer la densité et travailler l'espace public. »

### ■ Nous l'interrogeons sur la responsabilité qui pour lui, incombe à l'architecte.... Après un bref silence, Yannick BORDE nous confie...

« Il faut aussi reconnaître qu'on a une relation compliquée avec les architectes. Il faut qu'on soit précis dans nos besoins, avant on se contentait d'une étude capacitaire qu'on parvenait à faire évoluer, aujourd'hui tout est plus tendu.

Nous devons travailler avec la présidente de l'Ordre des architectes sur la relation Maîtrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre et les conditions financières de cette relation ... On va aussi avoir besoin de réfléchir à la requalification de l'existant. Il faut trouver la nouvelle bonne performance économique pour arriver à construire avec une économie de matière.

C'est vrai que côté client il y a une vraie attente d'Architecture de qualité : on a une opération ambitieuse qui met en œuvre des matériaux bio-sourcés à livrer au printemps pour « Imagine Angers » qui a eu du succès, mais ce type de projet reste bien plus difficile à faire passer auprès de certains et en particulier les élus locaux, même s'ils évoluent. »



■ **Nous suggérons que pour faciliter cette transition, les élus peuvent être incités à aller voir des réalisations innovantes qui se construisent hors de leur territoire de prédilection, la présentation d'exemples concrets étant généralement très pédagogique. Yannick BORDE poursuit en nous exposant comment son réseau est en train de tester de nouvelles façons de faire.**

« Par exemple, sur l'opération Quintescense nous avons cherché à privilégier des entreprises du territoire et la mise en œuvre de matériaux biosourcés.

Nous étions complètement absents du marché du meublé et nous sommes désormais en train de travailler avec ComptaCom investissement sur ce sujet, avec une offre nouvelle, moins onéreuse que la résidence service ou celle de type appart hôtel. Il s'agit de petites surfaces équipées, meublées ou non, avec un niveau de services peu coûteux. Mais ce produit doit être détenu par une foncière plutôt que des particuliers en copropriété.

Nous avons tenté puis renoncé à agir dans le secteur de l'habitat participatif qui reste une niche. C'est trop compliqué, il y a des choses qui fonctionnent d'autres moins et on voit bien déjà la difficulté avec les jardins partagés qui démarrent dans l'euphorie générale mais ont du mal à s'installer dans la durée, alors pour du logement... Du coup nous envisageons plutôt de l'habitat partagé qui mutualiserait certains espaces ou services... Aujourd'hui il y a des applications qui permettent de gérer une chambre d'amis commune mais la vie en copropriété ça reste quand même compliqué juridiquement.

Enfin nous nous intéressons aux coopératives d'accès progressive. On sait porter ce genre d'opération mais on s'inquiète des conditions de sortie et les banquiers sont très frileux sur ces dispositifs qu'ils qualifient d'« exotiques ».

En conclusion, l'Etat nous demande de baisser les prix alors qu'on n'arrête pas de renchérir les coûts de production du logement. On nous demande de sortir des opérations avec des honoraires de maîtrise d'œuvre, bureaux d'études, contrôle technique, diagnostics et assurance dommage ouvrage qui représentent déjà de 15 à 18% du coût travaux, un foncier qui ne cesse d'augmenter et on doit encore baisser notre marge alors que celle-ci s'est déjà réduite de 7 à 5%.

La profession s'accorde sur le diagnostic de départ et avec le collectif APL on a pris conscience que toute la filière est inter-dépendante.

Alors nous proposons à l'Etat les pistes suivantes :

- afficher une vraie politique d'accès à la propriété,
- supprimer le zonage qui est obsolète et inadapté aux nouveaux besoins des territoires,
- si le PTZ coûte trop cher à l'Etat avec des taux d'intérêt qui sont aujourd'hui de 5% , on peut au lieu de le limiter à 7% du territoire, réfléchir à des prêts à taux bonifié partout,
- si le PINEL coûte lui aussi trop cher et même s'il ne consomme plus autant de sol qu'on le prétend, nous serions favorables à sa suppression, mais en contrepartie, travaillons ensemble sur un statut de bailleur privé tel qu'il existait entre 1995 et 1998 et qui avait prouvé son efficacité.

Nous n'oublions pas que notre rôle est de loger les Français et les Françaises, de les loger comme ils le souhaitent, là où ils le souhaitent... ce que la politique du logement ignore depuis 2017. »

**A cela le Syndicat de l'Architecture répond qu'il convient de les loger bien sûr, mais avec une vraie qualité, une vraie durabilité et de ce point de vue, la promotion qui se départit intégralement de sa production n'est probablement pas la plus vertueuse.**



Rénovation de deux tours de 91 logements à Rennes-35, Atelier ROBAIN-GUIEYSSE avec BMC2 ©Sergio GRAZIA

Propos recueillis par Fabienne PAUMIER

## QU'EST-CE QU'UN BON LOGEMENT AUJOURD'HUI ?

Touchant de si près la vie de chacun d'entre nous, les conditions de logement en France sont un sujet architectural, social, économique, politique. Depuis les années 2000 nous avons connu une forte production de logement collectif, dont une grande partie en accession. En cette fin d'année 2023, la plupart des acteurs du logement signalent un ralentissement de la production du logement neuf en France. Il doit être l'occasion d'une réévaluation et d'enseignements pour l'avenir. Trois aspects me semblent importants à analyser : le contexte macroéconomique de la production, l'évaluation des qualités d'usage des logements produits et la configuration de la fabrique urbaine que ce cycle de production nous laisse en héritage.

### ■ La fin d'un cycle immobilier et du mythe du « choc de l'offre »

A partir des années 2000, la France a construit entre 350.000 et 450.000 logements par an, en augmentant son stock d'environ 1% tous les ans. La production chute en 2010, mais seulement de manière temporaire. Dès 2012 la construction reprend de nouveau et conserve des niveaux stables pendant la décennie. Si l'année 2022 était encore une année relativement productive, avec près de 360 000 logements mis en chantier, on observait déjà une concentration des permis sur la première moitié de 2022 et un ralentissement notable au premier trimestre 2023 (selon la base SITADEL). Force est de constater que la France se trouve à la fin d'un cycle immobilier, d'une période faste pour la production de logements.

Rétrospectivement, l'année 2010 a une double signification :

D'une part, c'est le moment charnière à partir duquel la production de logements collectifs dépasse celle des logements individuels (SITADEL). C'est la marque d'une attraction renouvelée des zones denses des métropoles françaises. Pendant 20 ans, ces grandes agglomérations ont fait porter leur développement par de grandes opérations d'aménagement et l'intervention de promoteurs de taille nationale. Cette production a alimenté plusieurs parcs de logements. Aux côtés des propriétaires occupants, l'investissement locatif privé a été encouragé par les dispositifs successifs de défiscalisation (DUFLOT, PINEL).

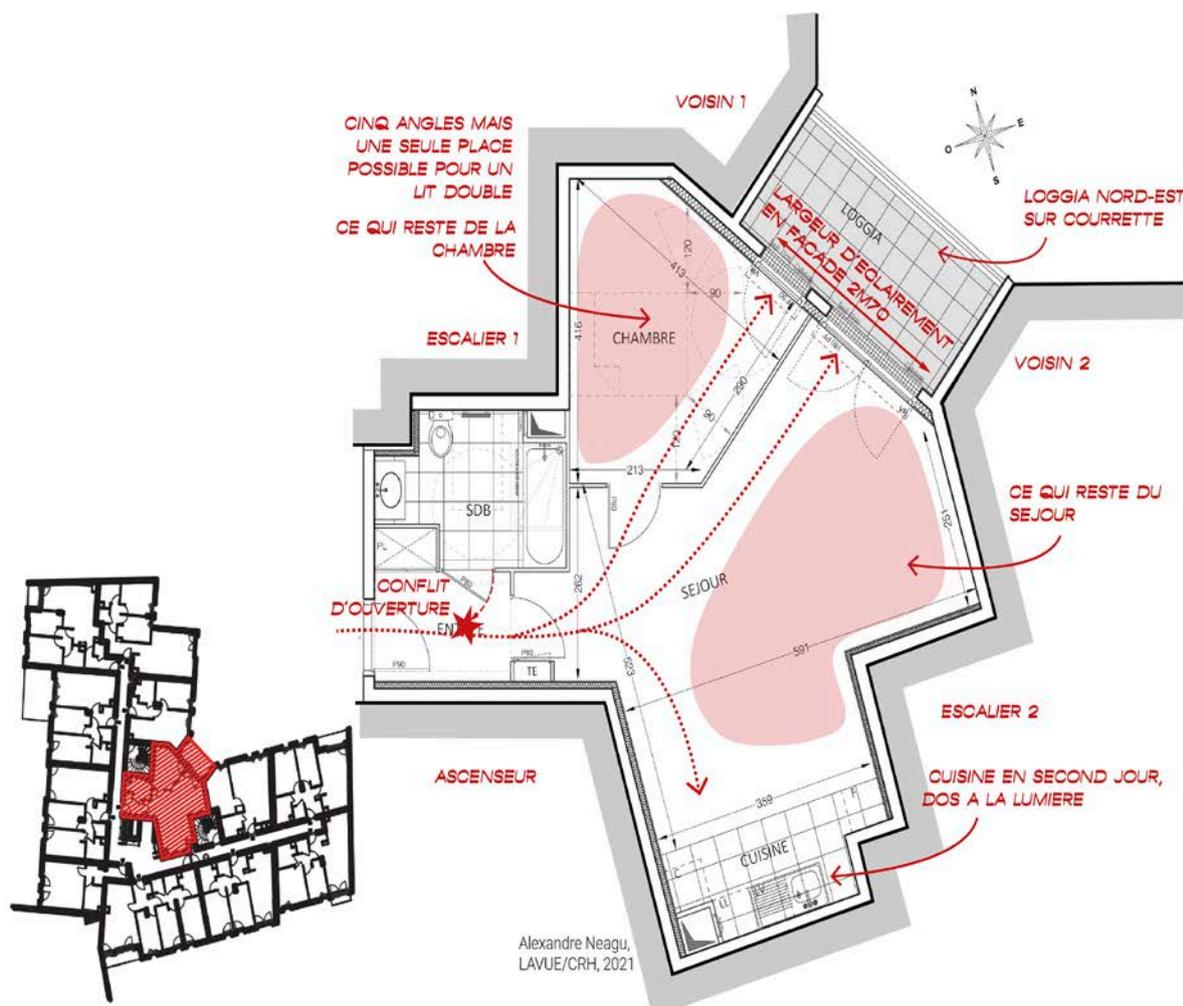
Les métropoles ont su également conditionner cette production à la production conjointe de logements sociaux. Le logement spécialisé des étudiants ou des personnes âgées s'est aussi développé - à la faveur d'un intérêt conjoint des pouvoirs publics et des acteurs privés pour capter la capacité d'endettement des ménages et des investisseurs institutionnels.



Rénovation de deux tours de 91 logements chacune à Rennes-35, Atelier ROBAIN-GUIEYSSE avec BMC2 ©Sergio GRAZIA

D'autre part, cette première chute de la production a été en grande partie provoquée par la crise bancaire de 2008. Ceci souligne la connexion forte qui lie le système de production de logements au système financier. Cette « financiarisation » n'est pas nouvelle.

Des 1962, la réorganisation du secteur de la promotion immobilière avait permis à l'Etat de remplacer ses subventions directes par le concours bancaire. La mise en place de la loi sur la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) a posé les bases d'un engagement durable des banques dans la production de logements neufs. Dans ce système de production, les logements sont financés par la dette de chaque ménage qui accède à un logement produit par des promoteurs immobiliers.



Entre 2000 et 2022, la baisse continue des taux bancaires a permis aux ménages de s'endetter toujours davantage pour acheter des logements toujours plus chers. Aujourd'hui, la remontée des taux et des conditions d'accès au crédit inverse la situation. La disparition d'une demande solvable d'acquéreurs, grippe l'ensemble de ces filières. L'inflation des prix de la construction ainsi que des exigences réglementaires croissantes mettent en tension l'économie de production de chaque opération.

Cette fin de cycle est aussi la fin d'un mythe, celui du « choc de l'offre ». L'idée que la crise du logement rare et cher pouvait être combattue par un apport soudain et massif de logements a été régulièrement combattue par la recherche.

D'abord parce que les niveaux de pression sont si importants que les ressources foncières manquent. Selon l'INED\*, entre 1999 et 2020 la population française s'est enrichie de 5,6 millions de ménages, que l'agrandissement du parc peine à suivre. Par conséquent les marchés du logement restent durablement structurés par l'offre et limités seulement

par le taux d'effort maximal pouvant être consenti par les ménages.

Ensuite parce qu'il existe une multitude de sous-marchés de logements, inégalement tendus, que les politiques nationales peuvent difficilement appréhender dans leurs spécificités. Lorsque les dispositifs de défiscalisation ont été mal calibrés, ils ont conduit à une surproduction de petits logements locatifs dans des communes moyennement tendues qui en avaient peu besoin. Une politique qui soutient l'offre de manière peu discriminée, ne résout pas la pénurie des territoires en tension.

Enfin parce que la production privée de logements repose sur l'assurance d'une demande toujours présente pour écouler les logements produits. Sans quoi entamer une opération s'avérerait trop risqué. Dans un marché distendu, un taux d'écoulement lent serait difficilement supportable par le secteur de la promotion. Si d'aventure on surproduit des logements sur un territoire, l'investissement se reporte facilement ailleurs.

\*Institut National d'Études Démographiques

On comprend aisément pourquoi, la relance de production de logements doit nuancer et renouveler son outillage. L'une des voies est de construire de nouvelles façons de mutualiser la charge et le risque de la production.



La mise en place des BRS (Baux Réels Solidaires) et l'émergence des coopératives d'habitat sont des alternatives crédibles à cette nouvelle situation car elles introduisent de la solidarité dans une économie atomisée. Les BRS permettent de reporter le coût du foncier sur des durées d'amortissement plus longues au prix du renoncement à la propriété du sol. Le coût d'acquisition en est logiquement réduit. Les coopératives permettent l'endettement collectif des coopérateurs, autorisant l'accès à la propriété des ménages qui individuellement seraient jugés trop fragiles.

**■ Dans les deux cas, le logement est inscrit dans des démarches non spéculatives qui misent sur des occupations longues. Cela devrait avoir des conséquences directes sur la manière dont les architectes conçoivent les opérations de logement : quels espaces communs, quelles qualités d'usage, quels dispositifs d'adaptation ? Des qualités d'usage en baisse pour des modes de vie en mutation.**

Les logements produits pendant ces 20 dernières années ont vu leur qualité évoluer de manière divergente. D'une part, les règles d'accessibilité et la réglementation thermique ont permis de produire des logements plus accessibles et d'une performance énergétique toujours croissante. D'autre part, les surfaces et la qualité d'usage ont diminué de manière significative, surtout dans les zones tendues. Ce constat est partagé par plusieurs études (IDHEAL, Qualitel) mais également par des rapports ministériels (LECLERCQ GIROMETTI).



Lors d'une étude réalisée par IDHEAL\* (« Nos logements, des lieux à ménager », 2021), nous avons pu mettre en évidence des écarts significatifs entre la qualité des appartements franciliens construits avant et après 2012. Une majorité croissante de logements mono-orientés voit ses surfaces diminuer, d'environ 3% en moyenne (de 64,2 à 62,4 m<sup>2</sup> pour les surfaces moyennes des T3).

L'analyse des surfaces intérieures livre des observations encore plus alarmantes. La perte de surface s'est réalisée essentiellement sur les pièces principales, avec en premier lieu une diminution des séjours. Ils ont compensé l'agrandissement des pièces humides amené par la réglementation accessibilité : salles de bains et sanitaires PMR, cuisines accessibles ouvertes vers le séjour.

*Transformation de bureaux en 254 logements sociaux pour la RIVP, à Paris VIIème-75, François BRUGEL Architectes Associés  
©Jared CHULSKI*

A surface diminuée, les séjours remplissent de plus en plus souvent des fonctions distributives : en servant d'entrée d'appartement ou en commandant des chambres. Ces constats nous ont amené à proposer la notion de surface d'usage pour rendre compte des pertes de surface dues aux circulations induites (par exemple, à travers le séjour pour rejoindre une chambre). Ainsi la surface d'usage des T3 franciliens étudiés diminue de 8% en moyenne pour les appartements construits après 2012. Non seulement les appartements sont plus petits mais leur agencement rend cette surface bien moins utile.

Dans des pièces plus petites, les imperfections de forme, de disposition des portes et des fenêtres sont encore plus sensibles. Nous avons été amenés à proposer la notion de périmètre d'ameublement pour mettre en évidence à quel point il devient de plus en plus difficile d'aménager un appartement contemporain.

\*Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement

Il ne faut pas voir dans ces chiffres des données absolues. En l'absence d'une observation nationale, l'étude IDHEAL est seulement représentative de la production des promoteurs franciliens pour les périodes étudiées. En revanche, le nombre important de notions que cette étude a dû introduire met en évidence l'impensé de l'usage dans les politiques de l'habitat et la production des logements.

Ceci est d'autant plus dommageable que les ménages, leurs usages, leurs problématiques sont en passe de muter sensiblement. Les ménages français sont de plus en plus divers et réduits. Selon l'INSEE, la taille des ménages français est passée de 2,47 en 1999 à 2,17 en 2020, avec une proportion croissante de familles monoparentales, de familles recomposées ou encore de colocations. Les conséquences sont multiples.

Dans l'aménagement des appartements, les frontières de l'intime se déplacent. Le retour d'un jeune adulte chez ses parents, la sous-location par une personne âgée ou la co-location de jeunes adultes introduisent des comportements nouveaux dans l'usage des chambres, la répartition des salles d'eau, la proximité de l'entrée.

Ensuite les modes de vie changent, introduisant le travail à domicile, la désynchronisation des emplois du temps, la mutation des rituels du repas ou de la consommation de médias. Ils impliquent des nouveaux lieux (pour le travail) ou le retour en importance d'anciens espaces (coin salle à manger, bar).

Les trajectoires de vie sont également plus complexes, enchainant des situations plus variées et plus instables. Dans les conditions économiques actuelles, le déménagement est de moins en moins la solution. Cette baisse des mobilités résidentielles doit avoir pour corolaire une flexibilité accrue du logement.

### ■ Mutation des filières de production, quelle place pour l'architecte ?

Avec la mutation des ménages et de leurs modes d'habiter, les conditions de la commande évoluent également.

En 20 ans, la fabrique urbaine et ses acteurs ont évolué. Les promoteurs immobiliers ont pris une place de plus en plus centrale dans la production urbaine, en proposant un éventail important de types de logements : en accession, investissement locatif, logement social, logement avec services.

Les bailleurs sociaux se sont aussi transformés, limitant progressivement leur capacité de maîtrise d'ouvrage opérationnelle au profit des fonctions de gestion et d'accompagnement social.

A côté de ces deux pôles, une variété d'acteurs émerge ou fait son retour : spécialistes du co-living, des résidences étudiantes ou des résidences sénior, foncières d'investissement locatif mais aussi spécialistes de l'insertion sociale par le logement, etc...

L'architecte est de plus en plus au contact d'une maîtrise d'ouvrage privée qui impose ses codes, ses processus et son économie. Le nombre d'intervenants dans la conception augmente alors que la place laissée à la coordination de l'architecte diminue.

Lorsqu'il est enrôlé dans des équipes de conception réalisation sa capacité à défendre la cohérence du projet s'érode. Dans la commande des promoteurs, du fait des temporalités spécifiques au montage VEFA\*, le temps du projet architectural se trouve régulièrement comprimé entre un avant-projet sous-financé et le lancement prématuré de l'appel d'offres. Aussi, les études régulières de la MAF et de l'Ordre des architectes montrent qu'une grande partie de la commande privée ne fait pas appel aux architectes pour les phases d'exécution.

Certes, il est essentiel que les architectes consolident des positions qui s'érodent : la conception intégrée, l'animation des équipes de maîtrise d'œuvre, la maîtrise de l'économie de la construction ou la conduite de chantier. Il serait également salutaire que les architectes se saisissent de nouvelles places professionnelles qui émergent dans l'accompagnement des filières alternatives de production, notamment de la filière coopérative. Cela leur permettrait d'être plus en contact avec les évolutions dans la programmation des logements.

Mais il me semble également nécessaire que les architectes proposent avec plus de force une vision renouvelée des modes d'habiter contemporains. Aux côtés de maîtres d'ouvrages, collectivités, chercheurs, les architectes doivent contribuer à un débat important : Qu'est-ce qu'un bon logement aujourd'hui ? Le Syndicat de l'Architecture doit proposer un espace pour ce débat.

Alexandre NEAGU, architecte associé DATCHA  
Membre du laboratoire LAVUE, Centre de Recherche sur l'Habitat  
Maître de conférences associé du Master Urbanisme de l'Université Paris Nanterre  
Réfèrent formation HMONP à l'Ecole Spéciale Architecture

\*Vente en l'État Futur d'Achèvement

## AJAP + OU -

A la parution du lancement de la session 2023 des **AJAP** [ Albums des Jeunes Architectes et Paysagistes ] au deuxième trimestre 2023, nous avons pu voir, et notamment sur le site du Conseil National de l'Ordre des Architectes (voir ci-dessous) que sera également promu cette année, en plus du travail des jeunes architectes et paysagistes-concepteurs, celui « des titulaires du diplôme d'État en architecture exerçant dans différents métiers de l'architecture ».

Au lapsus près que le DEA est encore inopportunistement un Diplôme d'Etat d'Architecte et non « en architecture », nous n'avons pu, au Syndicat de l'Architecture, que nous émouvoir encore une fois de la dichotomie ou du flou non plus entretenu, mais clairement assumé par certains représentants ou garants de la profession vis-à-vis du titre d'architecte.

Face à ce constat, le ministère de la Culture, interrogé en juillet, devait étudier des solutions pour clarifier la situation : changement de nom, création d'une catégorie spécifique... ?

Cet article est écrit le 15 décembre 2023, date du premier jour de jury des AJAP 2023 et date à laquelle nous n'avons toujours pas eu de clarification ou de positionnement du ministère, malgré une dernière demande et un dernier échange avec le service de l'Architecture fin novembre.

S'il n'appartient apparemment pas à l'Ordre de dénoncer cette affaire, il nous apparaît opportun de nous en saisir pour, tout au moins, réaffirmer certaines de nos positions.

Nous saluons les initiatives du ministère de la Culture de mettre en lumière de jeunes professionnel-le-s, qui ont de plus en plus de mal à accéder à la commande, notamment publique.

Nous saluons et adhérons à l'ambition de mettre en avant l'Architecture comme une discipline transversale qui appelle un nombre d'acteurs – et de nouveaux acteurs – importants et essentiels pour sa mise en application et sa contextualisation permanente.



A6A ©Agnès CLOTIS

Mais à une condition ! Celle de porter haut et fort le titre et le métier d'architecte, dont les compétences ne doivent jamais cesser d'être renforcées et appelées !

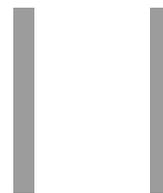
La dilution du métier d'architecte ne doit pas avoir lieu.

La dilution des métiers de l'architecte au profit d'une nouvelle grande famille multi-critères, multi-compétences, multi-titres, dont le seul but serait de compter de manière plus importante aux yeux de certains ministères ou vis-à-vis de certaines organisations professionnelles, ne doit pas avoir lieu et n'est qu'un leurre.

Hugo FRANCK



Réhabilitation à Pantin-93, agence Plan Común



## L'HABITAT A L'EQUERRE

Le jury pour le Prix de l'Équerre d'Argent 2023, initié par le Moniteur/AMC et coprésidé par Emmanuelle et Laurent BEAUDOIN, s'est réuni fin novembre. Dans la sélection de la catégorie « Habitat », il a dû choisir entre plusieurs opérations caractéristiques des problématiques relatives au logement et à la réutilisation de l'existant que le Syndicat de l'Architecture évoque très régulièrement. De plus, il est réjouissant que cette année, le prix ait été attribué dans cette même catégorie « Habitat ».



En dépit des difficultés auxquelles est confrontée la profession et qui sont rapportées et commentées dans ce numéro, il est remarquable de constater qu'il se produit encore des ensembles de logements de qualité.

Nous avons donc souhaité ouvrir nos pages à ces projets qui ne doivent pas cacher la forêt d'une production en berne et toutes nos félicitations aux lauréats et aux nommés bien sûr !

### Lauréat de l'Équerre d'Argent 2023

Transformation en 254 logements sociaux pour la RIVP, d'un bâtiment de bureaux situé îlot Saint-Germain, dans le septième arrondissement de Paris-75 (il s'agit d'un ancien site de l'Armée, poursuivi par le caractère « secret défense » qui interdit de révéler l'auteur du projet initial !). L'opération de restructuration est signée par FBAA (François BRUGEL Architectes Associés) mandataire et H2o.



### Lauréat de la catégorie « Habitat » de l'Équerre d'argent 2023

Dans le quartier de Brazza, sur la rive droite de Bordeaux, les architectes d'A6A ont conçu pour Eden Promotion deux immeubles de 16 logements chacun, qui, pour abaisser les coûts d'acquisition, proposent une cellule de base (chambre, pièces humides) et un « volume capable » en double hauteur, que les habitants peuvent s'approprier et aménager selon leurs moyens et en fonction de l'évolution de leurs besoins.



### Nommés dans la catégorie « Habitat » de l'Équerre d'argent 2023

Construction de 30 logements en accession, regroupés en 3 unités traitées comme des « folies », dans le parc historique du Vésinet-78 pour OGIC. LAMBERT LÉNACK Architectes Urbanistes y déclinent un système constructif en béton préfabriqué instaurant un ordre monumental domestique.

Rénovation lourde de 182 logements à Rennes-35 pour Archipel Habitat et dans le cadre de l'ANRU2 du quartier Maurepas. Pour l'Atelier ROBAIN-GUIEYSSSE avec BMC2, architectes, il s'agit de transformer plutôt que démolir ces deux tours des années 60 : Groix et Guérande, œuvres de Jean-Gérard CARRÉ, associé à l'agence LEGRAND-RABINEL, hautes de 16 étages, et de s'appuyer sur leurs qualités structurelles pour diversifier les typologies et renforcer la valeur d'usage des logements.

Cinq logements, une serre et une maison ouvrière réhabilitée à Pantin-93, dans un secteur délaissé de la métropole parisienne, pour lesquels l'agence Plan Común imagine une alternative basée sur la mutualisation des espaces extérieurs. L'occasion d'alimenter sa réflexion sur un axe de travail déjà exploré dans d'autres opérations menées par l'agence au Chili et un outil d'apprentissage sur les manières de vivre ensemble : à la fois au sein même du collectif mais aussi vis-à-vis du quartier, par l'attention portée au voisinage immédiat avec une hauteur de construction inférieure au règlementaire.

32 logements quartier Brazza à Bordeaux-33 pour Eden Promotion, A6A Architectes ©Rory GARDINER

## « THE MANIFESTO » - UN APPEL AU RENOUEVEAU DU LOGEMENT SOCIAL

Le texte de ce manifeste que le SA publie dans son intégralité est le fruit du groupe de travail de l'Union Internationale des Architectes (UIA) : « the Social Habitat Work Programme » que j'ai eu l'honneur de co-diriger, entre 2020 et 2023, avec Sahar ATTIA, architecte au Caire.

Il est la synthèse d'une réflexion portée par 26 architectes de 22 nationalités et des 5 continents.

Il est aujourd'hui traduit en 9 langues dont l'arabe, l'anglais, le japonais, l'espagnol, le chinois, le portugais....

Dans un monde en pleine incertitude, il est encourageant que des architectes de cultures et de pratiques différentes puissent ensemble affirmer les fondements sociaux et culturels de leur pratique pour le logement des plus pauvres.

« The Manifesto » affirme le droit inaliénable au logement, et la vocation universelle de l'architecte à produire cet abri primordial.

Le logement social est le lien de protection de la famille mais aussi le lien de l'intime de chaque individu.

Le logement social doit s'inscrire dans la cité, être relié aux services essentiels : éducation, travail, santé, commerce. Ce logement doit s'adapter à la vie de ses habitants, pouvoir évoluer avec eux.

Le logement social doit participer au développement durable, dans son élaboration, sa construction, son usage, ses capacités de transformation ou de réemploi en cas de déconstruction.

*Philippe CAPELIER co-directeur du groupe de travail sur l'Habitat social*



### ■ L'Architecture de l'habitat : Leave No One Behind \*

A la suite de la Déclaration universelle des droits de l'homme (1948), article 25.1 :

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires... », nous affirmons :

#### ■ 1. LE DROIT AU LOGEMENT EST UN DROIT A L'HABITAT

HABITAT | Le logement est la composante première de l'espace bâti et le droit au logement est un droit à un habitat primordial, réceptacle de la vie personnelle et relié à la vie sociale, la santé, la culture, l'éducation, le sport, le travail. En conséquence de quoi, le logement est un espace privé, sûr, sain, permanent ou temporaire (réponse aux urgences humanitaires), prolongé par les espaces partagés, communautaires et publics, nécessaire à une vie pleine et entière.

#### ■ 2. LE DROIT A L'HABITAT EST UNIVERSEL ET INALIENABLE

HABITAT SOCIAL | Tout homme a droit à son habitat ; la société a l'obligation de le lui fournir, en garantissant les solutions adéquates pour satisfaire les besoins élémentaires de tous, dont les plus vulnérables : handicapés, personnes âgées, personnes isolées, immigrés et sans-abri.

#### ■ 3. LE DROIT A L'HABITAT EST ASSURE PAR L'ARCHITECTE

ARCHITECTURE ET HABITAT | L'architecte est le mandataire de la société qui lui confie la charge de concevoir et réaliser un habitat social inclusif, offrant à ses habitants toutes les commodités et les espaces vitaux élémentaires.

\* Ne laisser personne de côté

Pour que le logement soit une voie d'intégration sociale, il doit être non seulement un abri, mais aussi offrir un environnement pérenne, décent et sain, protéger l'intimité de la famille mais aussi de chaque individu qui la compose. Le logement doit être fondé sur les quatre piliers fondamentaux :

### ■ I. L'HABITAT COMME UN DOMICILE

DIGNITE | L'Habitat doit offrir les volumes nécessaires à ses habitants, un nombre de pièces correspondant à leurs besoins, il doit être construit avec des matériaux et selon une mise en œuvre qui assurent la qualité des ouvrages et leur pérennité ; il doit être implanté en harmonie avec son environnement, qu'il soit urbain ou rural.

### ■ II. L'HABITAT COMME UN PROCESSUS

IMPLICATION ET PARTICIPATION | Comme il réunit les hommes, l'Habitat social doit associer dans une démarche holistique ses habitants autour de sa conception, dans ses projets de transformation, dans sa gestion, pour qu'il corresponde aux besoins de ceux qui y vivent et se transforme en fonction de l'évolution de la vie. Dès lors, l'Habitat social n'est pas une solution préétablie, mais un processus continu, lui permettant d'évoluer à l'intérieur et à l'extérieur de son organisation initiale pour modifier l'espace familial et les espaces partagés, intérieurs et extérieurs.

### ■ III. L'HABITAT COMME UN ORGANISME

INTEGRATION URBAINE | L'Habitat social est un organisme qui étend ses fonctions au-delà de son enveloppe. Il n'est pas une entité isolée mais un organisme qui doit être relié à tous les lieux de la vie sociale : les espaces verts et les jardins, les garderies, les écoles et les lycées, les commerces, les lieux de travail, les lieux de culture et de sports ; notamment, il doit être en lien direct avec les réseaux de transport d'usage quotidien, dont l'accès doit être garanti à tous.

### ■ IV. L'HABITAT COMME PROCESSUS RESPONSABLE

DEVELOPPEMENT DURABLE | L'Habitat social s'inscrit dans le développement durable, sous ces trois aspects :

- social
- économique
- écologique

Limites les besoins énergétiques, solliciter les énergies renouvelables, utiliser les matériaux biosourcés ou recyclés, inscrire sa construction dans des circuits courts, associer les habitants à sa construction pour que l'Habitat social soit un processus intégré à la vie des hommes.

## ■ Programme de travail de l'UIA dans l'Habitat social

### ■ CE QUE NOUS FAISONS

Les inégalités sociales sont de plus en plus visibles, en particulier dans les milieux urbains où vivent des personnes de différentes classes sociales, l'augmentation des inégalités sociales dans les zones urbaines est en corrélation directe avec l'itinérance, le chômage, la privation sociale et les problèmes de santé. Le programme UIA Social Habitat s'efforce d'étudier ces questions d'un point de vue architectural et de commencer à mettre en œuvre des actions sociales positives au sein de la communauté architecturale.

### ■ NOTRE FAÇON DE FAIRE

L'apprentissage par les pairs - Partout dans le monde, les membres du programme échangent leurs expériences et leurs meilleures pratiques à travers des débats et des séminaires organisés par le programme.

Recherche - Ce programme prépare des analyses, des collections d'études de cas et des recommandations de bonnes pratiques et les distribue aux autorités locales et nationales compétentes.

### ■ NOS INTERLOCUTEURS

Architectes, urbanistes, responsables politiques, administratifs et associatifs.



## GREEN SOLUTIONS AWARDS

CONSTRUCTION21

A Dubaï, en marge de la COP 28, l'agence d'urbanisme bretonne Sitadin Urbanisme et Paysage dirigée par Laurence CROSLARD Architecte Urbaniste, associée à Claire BLOT Paysagiste conceptrice Urbaniste, a reçu le prix Green Solutions Awards dans la catégorie « Grand Prix Nouveau Quartier ».

Ce concours international, initié depuis 2013 par l'organisation Construction21, a pour objectif de faire émerger des territoires des solutions vraiment durables, et respectueuses de l'environnement, les promouvoir et contribuer à leur adoption par un nombre croissant de professionnels. Il s'agit de mettre sur le devant de la scène internationale des solutions concrètes, abordables et surtout duplicables.

Le 5 décembre 2023, parmi des réalisations présentées par 219 candidats, venus de 18 pays, c'est le projet d'écoquartier de la Niche aux Oiseaux, à La Chapelle-Thouarault, qui a été récompensé.

Refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux), ce quartier fait l'objet, depuis 2013, d'un plan de gestion qui permet de favoriser l'avi-faune et la LPO sensibilise les habitants à la découverte de la nature, à l'accueil des oiseaux et à la préservation de la faune et de la flore.

Ce projet urbain intègre donc un volet important de préservation et de valorisation du patrimoine végétal et de la biodiversité, en parallèle de la réalisation d'aménagements essentiels pour une meilleure gestion des eaux de pluie. Il s'agit d'y créer sur 10ha, en lisière du bourg, une nouvelle offre d'habitat capable de renforcer la cohérence du centre-bourg et de valoriser le paysage en insérant les programmes de logements au sein de "chambres bocagères" et en préservant des perspectives sur la campagne.

Les mobilités douces et la création de nouveaux espaces publics y sont fortement développées ce qui favorise et assure le lien entre les habitants. Des cheminements doux sont intégrés à la trame verte qui connecte la coulée verte reliant le centre-bourg à celle qui traverse le nouveau quartier d'Est en Ouest.

Sur le programme les Colombines à Saint-Erblon, Laurence CROSLARD s'est inspirée du tissu vernaculaire de l'île d'Houat, avec ses venelles et cette agglomération de petites maisons de pêcheurs si caractéristique. Il y a un rapport fort à l'espace public partagé et à l'espace intime. En effet, Laurence CROSLARD, qui se passionne pour le travail sur les interstices, les « entre-deux » propose une organisation en « grappes de maisons », autour de cours avec un jardin en étoile. Elle sait aussi qu'en éliminant la voiture de



Ecoquartier de la Niche aux Oiseaux - La Chapelle-Thouarault-35, SITADIN © JF MOLLIÈRE

l'espace public, la rue peut être appropriée différemment. Éviter l'étalement urbain et loger plus d'habitants, implique une manière de construire et d'aménager radicalement différente et pour atteindre cette sobriété foncière il faut tenir compte des aspirations des populations.

Laurence CROSLARD compose donc avec des injonctions qui peuvent sembler contradictoires. D'un côté, la prise en compte des enjeux écologiques qui

place la préservation des terres agricoles au premier rang des priorités. C'est le sens des initiatives en faveur de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) fixé par l'Etat à l'horizon 2050, pour encourager la reconstruction de la ville sur elle-même et lutter contre l'étalement urbain. De l'autre, la réduction de la taille des parcelles, les constructions en hauteur qui bouleversent les physionomies urbaines, non sans créer quelques résistances chez les habitants qui se sentent bousculés dans leurs habitudes.

« Il faut désormais travailler sur du raisonné/raisonnable », insiste Laurence CROSLARD qui rappelle que la complexité du sujet est alimentée par de nombreux facteurs liés aux modèles économiques, aux systèmes constructifs et au cadre normatif.

« Avec le ZAN, on est dans une équation à multiples inconnues et l'architecte est à la tâche : il doit faire moins cher, plus dense, plus écologique. On y arrive, mais les coûts de construction ont augmenté de 30% en un an. Dans ce contexte contraint, il faut être encore plus imaginaire.

J'aime bien partir de l'envie des gens et on peut valablement s'interroger sur le pourquoi de l'attachement à la maison individuelle et tenter de comprendre les aspirations liées à cette attente. On a désormais des parcelles de plus en plus petites, à partir de 180-200m<sup>2</sup>. Il faut alors imaginer d'y implanter un appartement-maison. Y installer un peu plus qu'un balcon, pour accueillir le barbecue,

la table conviviale... Cette configuration pose, de fait, la question du voisinage et de la promiscuité, qu'il s'agit de traiter avec finesse, en fonction de la topographie des lieux.

Les nouveaux lotissements n'ont plus grand-chose à voir avec ceux des années 1970. Pour économiser le foncier, la maison ne s'installe plus au centre de la parcelle. Si l'on veut répondre à l'attrance forte que représente l'acquisition d'un patrimoine immobilier pour un couple, une famille, et satisfaire à de nouveaux PLH (Programme local de l'habitat) qui préconisent de 20 à 35 logements à l'hectare, allant jusqu'à 70 logements par hectare aujourd'hui comme ce sera le cas dans le prochain PLH de Rennes Métropole et concernera aussi les communes de la première couronne, il va falloir réfléchir à des maisons sur 165 m<sup>2</sup> de terrain, une largeur de 9 -10 mètres et pour que cela fonctionne, il faut imaginer des dispositifs d'intimité, dès le plan de composition.



Après le remembrement rural, nous allons désormais assister à un grand remembrement urbain pour recomposer la ville sur la ville, avec des intérêts partagés », et Laurence CROSLARD cite en exemple le projet de regroupement de propriété lancé par la mairie de Guipel, au nord de Rennes.

« Les outils évoluent, à la manière de l'AFU, (l'Association Foncière Urbaine), qui permet le regroupement de propriétaires fonciers afin de faciliter l'aménagement et la valorisation de terrains.

**La réponse à la densité, c'est l'originalité de l'aménagement urbain, de quoi, demain, penser la ville autrement. »**

*Dominique DELORD*

SAVE THE DATE

## LE CALENDRIER DES EVENEMENTS DES PROCHAINS MOIS SE PRECISE

Retenez nos RV en visio des premiers jeudis du mois (18h30-20h00) qui donnent à chacun·e l'occasion d'exprimer ses intentions et faire valoir son point de vue sur le sujet mis à l'ordre du jour.

Comme en janvier dernier, le Syndicat de l'Architecture va organiser une soirée parisienne et invite tous ceux et celles qui peuvent nous rejoindre dans la capitale (le lieu précis n'est pas encore défini). Notez la date du jeudi 25 janvier et bloquez d'ores et déjà la fin de journée (à partir de 19h30). Les membres du conseil d'administration seront ravis de vous accueillir pour vous présenter les nouveaux adhérent·e·s, tous les jours plus nombreux·ses, et fêter tous ensemble l'année 2024 !

Enfin, réservez aussi la date de notre prochaine Assemblée Générale qui se déroulera du vendredi soir au dimanche midi, le week-end des 21, 22 et 23 juin 2024. Le Syndicat poursuit son grand tour de l'hexagone et après Montpellier-la Grande-Motte, Strasbourg, Lyon, c'est la capitale de la Nouvelle Aquitaine qui nous accueillera. Les fidèles Bordelais seront de la fête, et vendredi soir, tous les instruments les bienvenus !

Suivez les informations sur notre site : [www.syndicatdelarchitecture.com/news](http://www.syndicatdelarchitecture.com/news)

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 de L'architecture (Facultatif)*.

**Barème cotisation annuelle :**

Employeurs : 180€  Prélèvement automatique 15 € par mois  Honoraires Retraités actifs : 50 €   
Primo-adhérents pendant 3 ans : 50 €  Auto Entrepreneurs et non Employeurs : 50 €

**Abonnement au journal :**

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

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

**SOCIÉTÉ**

# UN VRAI HABITAT POUR TOUS

Dans un contexte où le mal logement gagne du terrain avec une précarité croissante, l'habitat se situe de plus en plus au cœur des enjeux de justice sociale et d'éthique environnementale. Car ce qui est en cause dans l'habiter ne relève pas seulement de l'abri ni de la consommation d'un produit du marché. C'est un fait existentiel total - réel, imaginaire et symbolique - accueillant chacun et chacune dans sa traversée destinale, tout en qualifiant les conditions des relations au milieu. Il s'agit de prendre soin des vulnérabilités et de la singularité des lieux, en quête d'une mesure commune en résonance avec les situations habitantes et les mémoires collectives, bien au-delà de l'hygiénisme de la Charte d'Athènes qui se voulait universelle et d'une volonté de « tabula rasa », faisant fi du caractère spécifique local et des attachements.

Les transformations corrélées notamment aux technologies qui augmentent la vitesse de déplacement des personnes et de l'information, ainsi que les changements de paradigmes modernistes, ont bousculé la bipolarisation archétypale de l'habitation, qui noue comme complémentaires Hestia, principe de permanence, et Hermès, principe d'impulsion et de mouvement, par un ensemble de points fixes et de mobilités. Un certain aveuglement a incontestablement porté à son paroxysme la vertigineuse labilité des lieux et des liens, de telle sorte que l'évolution critique vers une neutralisation des espaces et un épuisement des existences s'accompagne d'une tentation de repli sur l'échelle personnelle et communautariste, renforcée par la hantise de la sécurité qui en devient obsessionnelle. Le « travail des liens » anime le chantier radical des métamorphoses en cours afin d'associer traces et empreintes, limites et passages, intime et commun. Sont alors mobilisées l'attention au déjà-là, l'articulation des échelles spatio-temporelles, entre proche et lointain, écosystème et matérialité, longue durée et devenir, afin de prendre en considération les pratiques, dans ce qu'elles ont de plus ordinaire ou d'extraordinaire, mais aussi les rêves et les imaginaires.

Le projet peut constituer une médiation ouverte suscitant échanges, concertations et décisions des parties prenantes autour de cohabitations et co-constructions régénératrices. L'enjeu de ces métamorphoses est de s'inscrire dans une résistance à un aménagement toxique de fracture, d'objectivation ou de course effrénée au profit, en optant pour une Architecture à même d'établir des correspondances entre microcosme et macrocosme pour de nouvelles alliances naturo-culturelles.

Chris YOUNÈS

*Docteur en philosophie, psychosociologue,  
Enseignante à l'ENSA Paris-La Villette et à l'ESA,  
Fondatrice du laboratoire GERPHAU (Philosophie, Architecture, Urbain),  
Présidente du Réseau International Thématique PhilAU « Philosophie, Architecture, Urbain »,  
Membre du Conseil de l'Association Européenne de l'Enseignement de l'Architecture,  
Membre fondatrice de l'ARENA, l'Architectural Research Network, et de la revue L'esprit des villes,  
Correspondante de la section d'Architecture de l'Académie des Beaux-Arts.*

REJOIGNEZ LE SYNDICAT DE L'ARCHITECTURE :

**DE** *Syndicat*  
**l'Architecture**

