

# INITIATIVE LOGEMENT

**« L'architecture est une expression de la culture »**

(Article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture)

**« Le Logement en est sa principale expression »**

(Francis SOLER/ avant-propos d'Initiative Logement pour contribution à la loi Logement de juin 2018)

## CONFERENCE DE CONSENSUS SUR LE LOGEMENT PROJET DE LOI ELAN

CONTRIBUTION DU COMITE D'ACTIONS LOGEMENT DE LA MAISON DE L'ARCHITECTURE D'ILE DE FRANCE  
CONDUIT PAR FRANCIS SOLER

avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Ordre des architectes d'île de France

JANVIER 2018

# INITIATIVE LOGEMENT

## 1

### INTRODUCTION

RENCONTRES DU 16 NOVEMBRE ET DU 14 DECEMBRE 2017

La Maison de l'Architecture d'Ile-de-France et son comité d'Actions présidé par Dominique BORE, avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations, a confié à l'architecte **Francis SOLER**, grand Prix national d'Architecture, une action de réflexion sur **le Logement POUR CONSTRUIRE PLUS ET HABITER MIEUX**

A cette occasion, deux ateliers de design des connaissances, pilotés par Catherine LENGLET et ses équipes de L'Autre Design ont été mis en œuvre (le premier eut lieu le 16 novembre 2017 et le second, le jeudi 14 décembre 2017, à la Maison de l'Architecture d'Ile-de-France. Il s'agissait de conduire un travail collaboratif réunissant, à chaque fois, une cinquantaine d'acteurs incontournables du Logement : aménageurs, promoteurs, bailleurs institutionnels, politiques, constructeurs, ingénieurs, notaires, chercheurs et architectes. L'objectif : concrétiser des solutions pratiques et les porter à la réflexion des acteurs de la construction et du législateur.

L'atelier du 16 novembre 2017 fit émerger des visions communes. Balayant les points bloquants, parmi lesquels le poids du foncier, l'absence de solidarité entre les acteurs de la construction, la valeur de la performance en termes de profit. Le groupe de travail INITIATIVE LOGEMENT se soudant sur l'impérieuse nécessité de dépasser les intérêts particuliers ou corporatistes, comme toute surenchère spéculative, pour avancer l'intérêt général.

Ces premiers travaux dessinèrent en creux de nouvelles mesures englobant l'engagement de l'Etat et celui des métiers de la construction, mais ils firent apparaître, en plein, l'impératif absolu de considérer le logement comme une cause d'intérêt général

Les deux séances de travail permirent de nourrir concrètement trois champs d'actions : L'OPERATIONNEL, LES PROCEDURES et LE LEGISLATIF. Le but des réflexions étant d'identifier les leviers capables de régénérer l'acte de construire des logements (toutes catégories confondues) en instruisant **une vision transversale** (territoriale, architecturale, écologique et économique) du sujet.

Avec les conclusions de ce mémoire, nous proposons donc au législateur du projet de loi ELAN, 3 échelles d'intervention et 10 propositions qui s'inscrivent dans une proposition globale et cohérente : celle de **DECLARER LE LOGEMENT D'INTERET GENERAL** en même temps qu'on le rapprochera de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, étendue par la loi LCAP du 16 juillet 2017, déclarant d'intérêt général son caractère public.

JANVIER 2018

# INITIATIVE LOGEMENT

## 2

### PREAMBULE

**RENCONTRES DU 16 NOVEMBRE ET DU 14 DECEMBRE 2017**

Aujourd'hui, chacun semble savoir ce qui fera le succès d'une opération de logements. Mais à interroger précisément chacun, on apprend vite que ce ne sont ni les mêmes critères, ni les mêmes objectifs qui président à ces déclarations. Ils sont tous différents, suivant qu'on les prend chez les élus, chez les aménageurs, chez les bailleurs, chez les promoteurs, chez les architectes ou chez les constructeurs,

Ce qu'il s'agit de faire aujourd'hui, c'est de considérer que chacun a de bonnes raisons d'avoir raison mais qu'il s'agit surtout de rassembler, au plus vite et le plus efficacement possible, des ensembles de paramètres compatibles entre eux, au lieu d'essayer d'assembler le plus possibles d'éléments, sans distinction de priorités. On pourrait alors ouvrir une première voie qui pourrait, elle-même, ouvrir sur d'autres voies. Et ainsi de suite.

La politique actuelle en matière de logements vise à envisager des économies de construction, d'une part, et à relancer la construction du logement pour en faire plus, d'autre part, sans écarter le fait que les reconversions immobilières (réhabilitations et transformations) peuvent y contribuer activement.

Dans quelles conditions ces deux objectifs peuvent-ils se rejoindre, sans que ce soit, encore et toujours, le logement et l'espace habitable qui en ressortent perdants ?

JANVIER 2018

# INITIATIVE LOGEMENT

**3**

## PREMIER LEXIQUE

LEXIQUE ISSU DES RENCONTRES DU 16 NOVEMBRE 2017

PREPARATION AUX RENCONTRES DU 14 DECEMBRE 2017

JANVIER 2018

### **ALTERNATIVES BETON**

*L'usage systématique du béton pour construire du logement appartient à la pratique préférentielle des grandes entreprises françaises qui cadrent leurs coûts de fabrication sur un rendement préalablement garanti pour elles. Faire appel à de nouvelles techniques et à de nouvelles générations ou de nouvelles catégories d'entreprises n'est-il pas indispensable pour construire mieux, à coût comparable ?*

### **CONCERTATION**

*La loi oblige à la concertation. Mais, son efficacité ne se construit-elle pas, le plus souvent, sur le recul de l'innovation et de la créativité ?*

### **CONSTRUIRE LOCAL**

*Favoriser les économies locales a-t-il un avenir, après qu'on aura dépassé les contingents de ressources régionales sans se préoccuper des effets imprévisibles qu'une faible production aura eu sur l'innovation et sur l'équilibre écologique de la région ?*

### **CONSTRUCTION**

*Reconstruire un Plan construction qui remettrait en cause les coûts actuels, rendus automatiques à partir de méthodes de construction, cadrées et confisquées par les grands constructeurs, comme par les économistes, a-t-il un avenir s'il n'est pas imposé par l'Etat ?*

### **CHARTRE**

*Une charte construite sur des objectifs (mais pas sur des moyens) serait donnée à chaque acteur de la construction, avant d'entreprendre un projet de construction de logements.*

### **FONCIER**

*Suffirait-il de détacher le prix du foncier de la chaîne économique qui conduit à la fabrication du logement pour qu'il devienne moins cher, plus équilibré, mieux conçu voire porteur d'innovations ?*

### **GOVERNANCE**

*La gouvernance citoyenne et administrative n'est-elle pas le lien indispensable entre un pouvoir centralisateur (malgré tout) qui écrit les lois et les régions qui avancent leurs spécificités territoriales, énergétiques ou culturelles ?*

### **GRENELLE DU LOGEMENT**

*Un Grenelle du Logement est-il envisageable ? On s'assurerait, avec une disposition, financée à hauteur des ambitions du sujet abordé, d'une continuité de l'intérêt porté, au plus haut niveau, pour le Logement en France. Les échéances quinquennales seraient alors encadrées par une politique à long terme.*

### **INNOVATION**

*L'innovation prônée par les pouvoirs publics et la Caisse des Dépôts est-elle une disposition d'ordre général ou ne doit-elle vraiment s'exercer qu'in situ (pas d'innovations hors sol) ?*

### **INTERETS CROISES**

*La puissance politique est-elle suffisamment armée pour arbitrer entre intérêt particulier et intérêt général, sans une instance intermédiaire ?*

### **INSTITUT AVANCE**

*La construction d'un Institut de Formation Avancé pour maîtres d'ouvrages, aménageurs de territoires, coordonnateurs de villes, architectes opérationnels et acteurs en Environnement ne reste-elle pas la meilleure solution pour former et responsabiliser les donneurs d'ordre et les différents acteurs de la construction ?*

### **LABELS ET CERTIFICATIONS**

*La suppression des labels et des certifications, souvent plus technocratiques que réellement démonstratives, ne serait-elle pas un signe fort pour libérer l'innovation ?*

### **MEDIATION**

*Le processus qui consiste à encadrer les démarches qui collaborent à l'édification de logements sur le territoire sur un équilibre entre intérêts particuliers et intérêt général, ne peut-il pas prendre la forme d'une mission de médiation qui agirait, le temps du projet, entre élus, voisinage, usagers, architecte, bailleurs, promoteurs et assureurs ?*

## **METIERS**

Chacun des acteurs de la construction (aménageurs, maîtres d'ouvrage, bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, entrepreneurs) reprendrait son rôle et sa compétence d'origine. Le dessin et la construction du logement en sortiraient simplifiés. Les professions seraient réglementées avec comme objectif : l'intérêt du logement et l'attention portée à ses destinataires, l'évolution des pièces de vie et un coût moins élevé

## **OUTILS DIGITAUX**

Accès nouveaux à la demande, installations numériques, BIM et autres systèmes performanciers, sont-ils à même d'améliorer la qualité de conception d'un logement, son architecture et sa maintenance ou d'augmenter le profit comptable des acteurs de la construction ?

## **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le Permis de construire décerné par les seuls élus (décentralisation oblige) reste-t-il la meilleure façon de concevoir des projets territoriaux et innovants ?

## **PHASES SUCCESSIVES**

Il est bien dit que deux phases se succèdent dans le processus de construction de logements. Il s'agit de d'une phase dite collective, puis d'une phase dite exécutive. Est-ce à dire que le processus de concertation s'arrêterait là où les professionnels commencent à agir seuls ?

## **PLATEFORMES**

Les nouvelles plateformes d'accès au logement par internet ne sont-elles pas les mieux adaptées pour connaître et comprendre les besoins de ceux qui achètent aujourd'hui autrement un logement ?

## **PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES**

« sur les dizaines de règles qu'on vous fixe aujourd'hui, respectez-en au moins trois » serait-elle une prescription capable, une fois généralisée, de favoriser la créativité ?

## **RECONVERSION**

La reconversion de bureaux en logements peut-elle être absorbée dans les mêmes objectifs que ceux qu'on rattache à la construction de logements neufs ?

## **SOLIDARITE**

Comment la solidarité entre l'ensemble des acteurs de la construction peut-elle prendre un sens dans un processus de fabrication où les performances se jugent en additions de profits, distincts les uns des autres ?

## **SYSTEME VERTUEUX**

Faire moins cher est-elle vraiment une formule fiable au sein d'un processus qu'on annonce comme vertueux. Ne peut-elle pas prendre d'autres formes en matière d'efficacité ?

## **TEMPORALITE**

L'évolution rapide des modes de vie et la temporalité des mises en œuvre des constructions se valorisant désormais en années scolaires (Pierre-René LEMAS), ces repères ne sont-ils pas, au fond, les nouveaux paramètres de la conception d'un logement ?

## **TRANSFERTS**

Conçus et réalisés par des individus (participation, construction, mises à disposition) qui seront ailleurs au moment de leur livraison, les logements ne sont-ils pas condamnés à entrer dans la règle « du tout flexible, du tout réversible, du tout hybride » pour devenir plus évolutifs, plus transformables et plus aptes à répondre aux besoins d'une mobilité apparaissant comme inévitable ?

## **USAGERS**

Interroger les usagers relève-t-il d'une mission nouvelle qui serait à la charge de l'architecte ou du sociologue ? Auquel cas, introduit-on leurs interventions directement dans le processus de fabrication des projets (par accès directs aux solutions) ou passent-elles par des assemblées qui les représentent ?

## **VISION DES VILLES**

*L'absence de vision des pouvoirs publics en matière d'aménagements (architecture, mobilité, urbanisation, cadrage territorial, design de la destination) n'est-elle pas la réponse à la question de l'origine du désordre actuel qui règne dans la construction du logement en France, notamment dans les grandes villes et sur les grands territoires ?*

# **INITIATIVE LOGEMENT**

## **4**

**RENCONTRES DU 14 DECEMBRE 2017**

**DEROULEMENT DE LA SEANCE**

**SUR LA BASE DU LEXIQUE ISSU DES RENCONTRES DU 16 NOVEMBRE 2017**

**LE LOGEMENT :  
UNE CAUSE D'INTERET GENERAL**

**JANVIER 2018**



# RENCONTRES DU 14 DECEMBRE 2017

(Maison de l'Architecture d'Ile-de-France/PARIS)

La séance de design des connaissances du 14 décembre 2017, organisée à la Maison de l'Architecture d'Ile-de-France, fit suite à celle du 16 Novembre 2017, montée au même endroit, à PARIS, et plus précisément dans la chapelle des Récollets.

## INSTALLATION

Comme pour la précédente séance, ce sont 5 tables de 10 personnes qui furent proposées, chacune sous l'autorité d'un ou d'une Président(e) de table, assisté(e) d'un designer et d'un rapporteur. Tous les métiers de l'Aménagement et de la Construction étaient représentés à chaque table. Comme pour la première séance, 3 personnalités de métiers différents sont intervenues successivement pour introduire la séance en exposant, chacun à sa manière, les difficultés dans lesquelles le logement se situait actuellement. Le ton était donné, le travail de design des connaissances pouvait commencer.

## TRAVAIL DES TABLES (par la méthode du design des connaissances)

Comme rapporté au chapitre 4, les intervenants se consacreront d'abord à L'OPERATIONNEL puis aux PROCEDURES, enfin à la LOI proprement dite, dans des exercices successivement critiques et constructifs ayant pour cadre la rédaction d'une LOI LOGEMENT, sous couvert d'une hypothèse de travail : celle de faire du LOGEMENT une **CAUSE D'INTERET GENERAL**.

### 1/ L'OPERATIONNEL

### 2/ LES PROCEDURES

### 3/ LA LOI PROPREMENT DITE

Chaque table s'attacha à faire concomitamment strictement le même exercice, afin qu'on puisse comparer les résultats et les différentes sensibilités, en fin de séance.

## L'OPERATIONNEL

 traita des sujets suivants : (liste non exhaustive)

- 1/ Les évolutions des modes de vie (flexibilité, réversibilité, évolutivité, espaces communs ou pas, etc.)
- 2/ Les surfaces et les espaces du logement (configurations, transformations, extensions, etc.)
- 3/ Les matériaux et les techniques à utiliser dans la perspective d'un impact carbone beaucoup moins important (nouvelles technologies, nouveaux matériaux et utilisation de matériaux de site, etc.)

## LES PROCEDURES

 (ou ORGANISATION) traitèrent des sujets suivants : (liste non exhaustive)

- 1/ travail sur le foncier (cout, mise en compétition ou règlementé, etc.)
- 2/ permis de construire (d'aménagements ou bâtiments, une ou deux vitesses, recours abusifs, etc.)
- 3/ Loi MOP ou autre méthode ? (PPP, conception/réalisation)
- 4/ concertation (loi sur la concertation, comment l'organiser ou la réguler ?)

## LA LOI PROPREMENT DITE

 traita des sujets suivants : liste non exhaustive)

- 1/ Les lois existantes et non appliquées
- 2/ planification d'application de la loi (décrets, phasage étapes successives, etc.)
- 3/ Ministères concernés / Matignon
- 4/ décentralisation et intérêt général

# **INITIATIVE LOGEMENT**

**5**

**RENCONTRES DU 14 DECEMBRE 2017**

**BILAN ET ANALYSE**

**JANVIER 2018**

## **PREMIERS APPORTS DE LA SEANCE**

Le Lexique qui suit regroupe, par thème, les points soulevés en séance par l'ensemble des tables. Ces points ont été restitués, en fin de rencontre, par les rapporteurs devant un public invité à écouter et à interroger les synthèses faites à partir des différents apports (contributions des 5 tables).

Ce qui apparaît en première lecture, c'est cette disposition des groupes à répondre efficacement à la question posée en entrée de séance : « Le Logement vient d'être déclaré d'intérêt général (hypothèse), comment consigner le plus précisément possible dans la loi LOGEMENT (en cours d'élaboration), les points les plus sensibles qui feront que nous construirons « plus, mieux et moins cher »

On constate que certains sujets sont communs à l'ensemble des tables. Toutefois, ce qui apparaît immédiatement, à la lecture des fiches récapitulatives, c'est l'amplitude du spectre des sujets abordés. Ce qui tend à démontrer que la sensibilité des invités varie fortement autour d'une même table ou d'une table à l'autre et que l'intérêt porté au sujet varie donc considérablement.

## **AVANT PROJET SUR LA LOI LOGEMENT DE 2018**

Les réponses, recueillies à partir des registres précités, couvrent l'ensemble des sujets proposés dans l'avant-projet de la Loi Logement du 18 décembre 2017 (cf. Conférence de Consensus du 12 décembre 2017), à l'exception de quelques points que nous estimons majeurs et que nous ne trouvons pas encore dans la structure de la Loi en cours ou dans les multiples contributions déposées, à ce jour, sur le site du SENAT, par les différents acteurs de la construction ou de la promotion s'étant déjà signalés.

## **LE DEUXIEME LEXIQUE ET SES RUBRIQUES OPERATIONNELLES**

La carte synthétique des idées et les propositions qui suivent, comme l'organigramme illustrant le projet de création d'un haut-commissariat au logement, sont produits à partir des réflexions et des propositions qui structurent le deuxième lexique qui suit.

# **INITIATIVE LOGEMENT**

**6**

## **DEUXIEME LEXIQUE**

**LEXIQUE ISSU DES RENCONTRES DU 14 DECEMBRE 2017**

**BASE D'UNE CONTRIBUTION A LA LOI LOGEMENT**

**JANVIER 2018**

Préambule

Les éléments qui composent ce deuxième LEXIQUE sont classés en 3 groupes :

1/ Premier groupe : **LA LOI** (Une vision et l'Etat)

2/ Deuxième groupe : **LES PROCEDURES** (Foncier, Permis, Innovation, Dimension financière, Matériaux)

3/ Troisième groupe : **L'OPERATIONNEL** (Echelle du territoire, Echelle du quartier, Echelle du Logement)

## **LA LOI** (GROUPE 1)

### **VISION NATIONALE**

*Peut-on envisager réécrire une énième Loi sur le Logement, si elle ne reprend pas l'ensemble des paramètres qui fonde sa cohérence, à travers un repositionnement de tous les éléments entre eux (transversalité) et une vision globale et neuve ?*

### **TRANVERSALITE DES PARAMETRES**

*La complexité des champs que couvre le Logement est plus ou moins importante, suivant les situations urbaines, les échelles d'édification, les règles de construction, les conjonctures économiques, ou les métiers qu'il croise. Nul, ni rien, ne peut installer des prescriptions (plus avantageuses, à priori, que d'autres) dans le processus d'élaboration du Logement. C'est par la transversalité des sujets et des compétences, comme par les équilibres qui seront installés entre eux que nous y arriverons.*

### **ACTION INTERMINISTERIELLE**

*Un Haut-Commissariat au Logement (mission interministérielle) regrouperait les ministères de la Cohésion des territoires, de la Culture, de L'Ecologie (et des Transports ) et de l'Economie. Il serait rattaché directement au Premier Ministre. On l'expérimenterait sur un exercice-test de 5 ans. Sa vocation : encadrer et protéger les démarches conduisant à la décision de construire, raccourcir les délais de construction et encourager les acteurs de la construction à produire plus vite, mieux et moins cher.*

### **GRENELLE DU LOGEMENT**

*Un Grenelle du Logement, construit sur les mêmes bases que le Grenelle de l'Environnement de juillet 2009 (mais avec un financement simplifié et consolidé) ne pourrait-il pas faire l'objet d'une question au Parlement ? On s'assurerait, avec une telle disposition, financée à hauteur des ambitions du sujet abordé, d'une continuité, dans le temps, de l'intérêt porté, au plus haut niveau, au Logement. Les échéances quinquennales seraient ainsi encadrées par une politique à long terme.*

### **ECHEANCE DES RESULTATS**

*Les résultats doivent s'inscrire dans le cadre d'une échéance calée sur un moyen terme. Un délai de 5 ans est atteignable.*

### **DEROGATIONS**

*Il y a la loi et les dérogations. Les dérogations, telles qu'elles sont proposées dans le code de l'urbanisme ou dans les PLU, améliorent les dispositions urbaines, tout en augmentant les capacités à construire et une intelligence des dispositions de voisinage. Elles nécessitent le recours à une commission (donc un délai d'instruction plus long). Ce moyen qui rallonge inutilement le temps de l'instruction est-il encore opportun, si on considère que les dérogations ont été écrites pour amender des règles trop générales ou minimum en termes d'occupations de l'espace urbain ?*

*Ne s'agit-il donc pas de considérer l'ensemble des dérogations, facilement identifiables dans la loi actuelle, comme des dispositions réglementaires de base ?*

### **ACCOMPAGNEMENT DES OBJECTIFS**

*La mise en œuvre avancée d'immeubles de logements prototypes (dérogeant à une succession de règles diverses) est indispensable. La démonstration par la réalisation de prototypes n'est-elle pas le moyen le plus efficace pour créer un phénomène d'exemplarité et d'entraînement ?*

### **INTERCOMMUNALITES**

*N'est-il pas préférable de ramener toutes les décisions engageant l'aménagement des régions, comme la construction des villes ou des quartiers, au niveau des intercommunalités, des communautés d'agglomérations ou des communautés urbaines ? On renforcerait leur pouvoir de décisions. Elles seraient dotées d'un pouvoir fiscal.*

# LES PROCEDURES (GROUPE 2)

## FONCIER

Tout en travaillant à bilan ouvert afin d'éviter les surenchères abusives qui pèsent sur les charges foncières (avec pour conséquence de surenchérir le prix de sortie du m<sup>2</sup> construit ou d'en diminuer la qualité attendue), ne peut-on pas réglementer significativement sa valeur propre suivant des critères de rareté, de localisation, d'intérêt général ou d'urgence ?

## TAXATION DU FONCIER

En taxant plutôt la détention d'un foncier (qui n'affiche aucune intention de projet urbain ou de construction) que la cession des terrains, on redynamiserait les obligations premières de la valeur foncière et on rendrait plus efficace la politique de développement du logement notamment en matière de quantité (logements intermédiaires) et de rééquilibrage social entre les régions.

## DEMEMBREMENT ET FISCALITE

Réglementer le démembrement du foncier aurait pour conséquence d'abaisser le prix de sortie. On désolidariserait alors la partie bâtie du sol sur lequel elle se fonde (un sol qui prendrait alors le statut de ressource d'intérêt général). Une réforme de la fiscalité foncière serait certainement une mesure incitative à libérer des terrains à bâtir.

## FONCIERS DEGRADES

Apporter une attention particulière aux valeurs foncières dégradées. Il s'agit là de considérer que des opérations existantes, ayant été abandonnées ou mal conçues (près de 3 000 000 de logements sont vacants) sont des opportunités pour des reconversions, rapides et peu coûteuses.

## FONCIER et ARCHITECTURE

Détacher les consultations d'aménagements urbains et d'architectures des consultations de charges foncières ou de vente de terrains à potentiels constructifs. Cette disposition n'est-elle pas une façon sûre de garantir, à une commune ou à une intercommunalité, une qualité architecturale et urbaine légitime, bien supérieure à celle qui résulterait d'une course en avant du prix du foncier ? Tout ceci se faisant habituellement toujours au détriment du projet d'architecture qui découle alors « de l'argent qu'il reste pour construire, une fois les équilibres financiers recalculés et les marges atteintes ».

## ALLEGEMENT FISCAL

La loi LCAP de juillet 2017 a ramené le seuil minimal pour construire, sans avoir recours à un architecte, à 150 m<sup>2</sup>. En proposant un allègement fiscal pour les particuliers qui s'engageraient entre 0 et 150 m<sup>2</sup>, dans un projet assisté par un architecte, ne favoriserait-on pas la qualité des petites constructions ou des extensions ?

## PERMIS DE CONSTRUIRE/ INSTRUCTION

Instruire les permis de construire (à partir de projets éligibles) au niveau de l'intercommunalité, en choisissant parallèlement de doter ces dernières de tous les services instructeurs dont la composition et la compétence seraient considérées comme authentiques et avérées (maires, conseillers juridiques, adjoints, urbanistes, paysagistes, architectes, professionnels de la réglementation, avocats spécialisés en droit de la construction, notaires, CAUE)

## PERMIS DE CONSTRUIRE/ DEMATERIALISATION

Dématérialiser les demandes de permis de construire pour créer, avec la formule du monitoring, un contrôle continu du cheminement du dossier (comme pour un colis transporté par FedEx ou par UPS)

## PERMIS DE CONSTRUIRE/ FORME NUMERIQUE

Toujours dans le but d'optimiser les temps de procédures et d'études : provoquer des méthodes de travail bâties sur des maquettes numériques (comme le partage d'informations fiables) et construites de telle façon qu'elles puissent permettre une gestion parfaite des composants, de leur pose jusqu'à leur démolition.

## PERMIS DE CONSTRUIRE/ NOMMER (OU NON) LES ESPACES CONSTRUITS

A l'heure où on parle de réversibilité, de mixité de programmes et de transformation des espaces dans un même immeuble, cela afin de réduire son obsolescence dans le temps (position durable), est-il envisageable de le déclarer comme un ouvrage qui présenterait plusieurs affectations

possibles ou de le déclarer comme « immeuble à destination indéterminée » ? C'est, alors, au moins dans 2 ou 3 temporalités qu'il s'agira d'instruire la demande d'autorisation de construire.

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE/ ACTE 1**

Les projets devraient être présentés, en première instance, comme des ouvrages éligibles au statut d'immeubles à ériger pour être aussitôt frappés par une décision de construire sous réserve de précisions constructives. Cette procédure légère (durée 3 mois) servirait à ouvrir les fenêtres de tir d'une concertation dont l'objectif serait d'éviter les recours, ouverts seulement à ceux qui ont intérêt à agir.

#### **PERMIS DE CONSTRUIRE/ ACTE 2**

La procédure de première instance considérée comme opérationnelle et ayant déclenché une concertation de type préalable (mais non facultative/ durée 3 mois), ne serait-elle pas en mesure de désamorcer les contentieux et d'ouvrir automatiquement un droit à procédure de deuxième instance qui aboutirait à l'autorisation définitive de construire ?

#### **RECOURS ABUSIFS**

Ne serions-nous pas, en faisant cela, en mesure de limiter à 3 mois l'ensemble des recours s'inscrivant dans le cadre des caractéristiques règlementaires du projet ou de l'aménagement urbain dans lequel il s'inscrit, toute considération déclarée hors champs de l'autorisation par le juge s'excluant de fait de la procédure de recours ?

#### **NUMERISATION DES TEMPS DE VIE DES IMMEUBLES**

Digitaliser, dès sa conception, un immeuble de logements, sa construction, son exploitation tout en captant les besoins énoncés de ses utilisateurs, identifiés grâce à des plateformes entretenues sur une durée continue.

#### **INNOVATION**

Redéfinir les délais d'études d'un projet (les rallonger) pour favoriser l'innovation est-elle une disposition qui mettrait le concepteur dans de bonnes dispositions pour prétendre à être efficace (plus, mieux et moins cher) ? L'allongement du temps des études pour permettre les temps de recherche serait-il un réel facteur d'innovation ou une contrainte de plus dans l'urgence du problème à résoudre ?

#### **INNOVATION DANS LES DOMAINES DE LA CONCEPTION**

L'innovation ne pourrait-elle pas s'inscrire plutôt dans des laboratoires de recherches fonctionnant soit en parallèle des activités des agences d'architecture et d'ingénierie, soit à l'intérieur de celles-ci ? Elle serait financée par deux dispositions déjà en place : Le Crédit d'impôt recherche (CIR) ou le Crédit d'impôt innovation (CII) finançant des activités de recherche fondamentale, des activités de recherche appliquée ou des activités de développement expérimental.

#### **INNOVATION DANS LES DOMAINES DE LA MISE AU POINT**

L'innovation n'est-elle pas, par nature, plus présente au sein des entreprises de taille moyenne qu'au sein des grandes entreprises. ? N'est-ce pas en favorisant ce secteur et en le protégeant par la loi que nous pourrions réaliser ce qui s'inscrirait naturellement dans la politique de valorisation des ETI (Entreprises de taille intermédiaire) ?

#### **RECHERCHE APPLIQUEE**

Réduire (ou supprimer) les labels et les certifications invérifiables afin de libérer les délais et l'innovation. On considérerait cela comme un facteur d'allègement des charges administratives et on faciliterait du coup le recours à des ATEX (appréciations techniques d'expérimentation) restant l'outil indispensable pour faire avancer la recherche appliquée.

#### **DEVELOPPEMENT DURABLE**

On parle toujours de certifications quand il s'agit d'évaluer les résultats en matière de développement durable d'une réalisation de logements. Attester de la spécificité de la démarche environnementale avant d'en certifier les résultats ne serait-elle pas une façon plus neuve de raisonner mieux pour construire mieux ?

#### **COUT DES INNOVATIONS INDISPENSABLES**

Que coûtent précisément les ajouts bioclimatiques et les nouvelles technologies aux nouveaux projets de logements ? comment peut-on ériger des constructions avec le moins de matière possible ? Favoriser dans les régions, l'usage des matériaux localisés et biosourcés in situ. Accompagner ces démarches spontanées par « des primes à attitudes responsables ».

## **FINANCEMENT INCITATIF**

Relier le financement du logement au statut de l'occupant et décorrélérer le financement de la surface dans le logement locatif social. Ne pourrait-on pas supposer que les surfaces soient livrées brutes (VEFA ou VELA/ vente ou location en état de futur d'achèvement) et qu'elles soient l'illustration, en même temps qu'elles annoncent un coût réduit, d'une flexibilité constructive efficace ?

## **INVESTISSEMENT GLOBAL**

Il s'agit de considérer qu'il est indispensable d'inclure, dans l'investissement initial d'une construction de logements, l'exploitation, les assurances et le coût global des immeubles. Cette mesure de développement durable introduirait dans les projets de logements une anticipation des frais de maintenance ayant comme intérêt d'éviter les dérives d'entretien postérieures à la livraison des immeubles et, surtout, d'en diminuer les coûts.

# **L'OPERATIONNEL (GROUPE 3)**

## **1/ A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

### **PREPARATION A LA DECISION**

Considérer que la formation des donneurs d'ordres, à priori peu ou pas préparés à développer des opérations de logements sur leur commune, leur territoire ou leur région, devient urgente si on projette d'atteindre les objectifs d'une loi qui annonce que nous devrions construire plus, mieux et moins cher.

### **SUPPORTS DE LA PREPARATION A LA DECISION**

Ne pourrait-on donc pas appuyer cette formation sur des IOCS/ Instituts d'observation et de capitalisation des savoirs (écologie, social, arts, sciences physiques, architecture, commerce, paysage économie, techniques, réseaux, infrastructures et politique) ? On créerait alors des chaires de recherches sur la ville, des géoportails spécifiques à la connaissance complète de la chaîne de fabrication du logement.

### **OBSERVATOIRE**

Un observatoire des besoins et des usages semblerait utile pour conforter une nouvelle procédure opérationnelle qui s'intéressera, dès demain, davantage à la demande qu'à l'offre, davantage à des décisions prises de manière collaborative plutôt qu'à des décisions prises les unes derrière les autres. L'objectif ? : le gain de temps.

### **GOVERNANCE**

La gouvernance opérationnelle de développement appliqué à la ville et au territoire d'une région (dans le domaine spécifique du logement) ne devrait-elle pas s'accompagner d'équipes de projets composée principalement d'aménageurs, d'urbanistes, d'ingénieurs, de paysagistes, de scientifiques spécialisés en environnement et d'architectes ?

### **GOVERNANCES REGIONALES**

Proposition est faite de partager la France en 7 gouvernances régionales (Grand Paris et Ile de France NE/NO/SE/SO, Centre, DOM-TOM) avec une particularité pour le Centre : celle de faire varier ses limites pour récupérer les communes incertaines de leur positionnement géographique (voir croquis joint)

### **GOVERNANCES AUTORISEES**

Ces gouvernances ne pourraient-elles pas être élues au suffrage universel territorial ? Chaque région prenant alors le contrôle de sa planification territoriale et culturelle en se responsabilisant sur la forme et le développement de ses espaces, challengée par les évolutions des six autres bassins.

### **SPECIFICITE DES REGIONS**

La culture, le climat et le rythme des régions n'étant pas les mêmes dans les DOM-TOM, au Nord, au Sud, à l'Est, à l'Ouest ou au Centre du territoire, ne serait-il pas envisageable de distinguer quantitativement (nombre de logements à construire) puis réglementairement (énergies et dispositions climatiques), les besoins en aménagement de chacun des 7 bassins, à partir de modèles ruraux et urbains spécifiques ?



## **MUTATION DES PATRIMOINES**

La transformation des ouvrages existants en logements (bureaux, ateliers, usines, équipements, voire logements), pour chacune des régions, ne devrait-elle pas être élue au rang de priorité nationale afin d'augmenter plus rapidement le nombre de logements à disposition ? Les opérations de mutation se feraient à partir de produits vétustes ou abandonnés, faciles à transformer en urgence (permis allégés, non soumis à recours)

## **2/ A L'ECHELLE DU QUARTIER**

### **CHRONOTOPIE**

C'est la mise en scène des temporalités actives dans la gestion des espaces.

Les espaces partagés du logement (formant complément des espaces de la vie privée des locataires ou des propriétaires) ne tireraient-ils pas avantage à être augmentés en surface et à devenir praticables par des utilisations différentes pouvant se succéder, dans le temps et dans un même espace ? (Économie de surfaces et valeur ajoutée à l'immeuble/ espaces pouvant devenir, tour à tour, chambres d'hôtes, ateliers, salles de lecture, espace médias, salle des fêtes, salle de réunions pour copropriétaires ou associations)

### **MODES DE VIE**

Les modes vie se différenciant de plus en plus (de région en région, de familles en familles, de générations en générations), ne gagnerait-on pas à rendre obligatoires la mutabilité des espaces des immeubles, leur évolutivité et leur réversibilité, en inscrivant, dès la fabrication du projet d'aménagement faite, de telles valeurs dans les gènes de nos constructions ?

### **IMMEUBLES A DESTINATION INDETERMINEE**

La construction d'immeubles à destination indéterminée (IDI) reste une solution pour revoir les programmes tantôt au cours de l'élaboration des quartiers, tantôt pendant la construction même des ouvrages. La fluctuation des programmes qui fait écho à celle du marché privé, ou à celle des opportunités foncières ou politiques en matière de social, trouverait là un nouveau terrain de créativité.

### **PLANIFICATION URBAINE**

La planification urbaine doit être revue dans son contenu et dans ses méthodes. C'est à partir de structures d'études urbaines qui seraient plus disponibles (interventions sur opportunités économiques et assemblages savants des architectures programmées) que structurantes (tracés, alignements, matières, gabarits, retraits) que le projet urbain devra se faire dans l'avenir. Les méthodes actuelles consistant à dessiner la ville comme on le faisait sous Haussmann étant périmées.

### **REGLEMENTATIONS URBAINES**

Il s'agira de simplifier et de libérer les règles de constructions urbaines (PLU, PPRI, Incendie, gabarits) pour faciliter les mutations transversales des programmes à l'intérieur des quartiers. La mixité des programmes et la mixité sociale en seraient facilitées

### **TRANSMISSION**

Aux droits d'une transmission patrimoniale des biens immobiliers devrait se substituer un ensemble de mesures d'usufruits qui rendrait l'accession d'un logement moins coûteux et, par voie de conséquence, accessible à plus de demandeurs (la transmission de location d'un bien immobilier pouvant bénéficier du même statut).

### **PREEMPTION**

L'achat d'un bien immobilier, dans le cadre d'une copropriété, pourrait s'accompagner d'un droit de préemption de la copropriété au moment de ladite déclaration d'intention de vente, formulée par le propriétaire en question.

## **3/ A L'ECHELLE DU LOGEMENT**

### **CONCEPTION**

En amont du projet, il serait nécessaire de dresser une liste de sujets développant les nécessités urgentes de dessiner les nouveaux contours des surfaces d'un logement, soit en prenant l'avis de

*l'utilisateur (quand il est identifié) soit en prenant les bonnes dispositions spatiales pour que l'utilisateur (pas encore identifié) puisse compléter les espaces par n'importe quel type d'équipements.*

### **CONCERTATION SUR LES IMMEUBLES**

*La concertation publique ne peut pas s'exercer sur la conception d'un immeuble de logements, sauf dans le cadre des obligations urbaines ou des droits à construire, définis préalablement par les autorités compétentes.*

### **CONCERTATION A L'ENVERS**

*La concertation s'exerce à tous les niveaux. L'architecte et ses ingénieurs sont obligatoirement consultés par les organismes en charge des propriétés ou des copropriétés qu'ils auront bâties, pour des questions relatives à la dimension structurelle, technique et esthétique de leur œuvre. C'est leur mission qui devient durable.*

### **QUALITE**

*La qualité d'un espace habitable doit sortir des architectures et des plans types proposés par les constructeurs-ensembliers, les promoteurs à enseigne traditionnelle ou les bailleurs sociaux. La mission de l'architecte et la construction par allotissements des marchés de construction sont deux leviers sur lesquels agir en priorité pour garantir l'innovation (développement spontané) et l'économie des constructions (marchés renforcés en études techniques)*

### **ENCADREMENT**

*Eviter les amalgames contreproductifs (aménageurs/ promoteurs, constructeurs au sein d'une même société/ architectes en filiales de sociétés de construction) les contrats de partenariats confus (privé-public), les VEFA pouvant limiter la production de logements (monde immobilier du social en difficulté/ blocage des opérations immobilières associées)*

### **PROCESSUS PARALLELES**

*Resserrer les critères de motivation (article 33 de l'ordonnance Marchés publics de 2015) en matière d'autorisations à agir en conception-réalisation ou en partenariat public-privé (PPP) et soumettre les demandes d'autorisation au Haut-Commissariat au Logement (mission interministérielle), autorité désignée seule compétente pour apprécier les valeurs d'urgence ou d'intérêt financier de la proposition, comme pour évaluer sa valeur ajoutée.*

### **DEQUALIFIER LES SURFACES**

*La suppression des typologies de logement habituelles (2P/ 3P/ 4P, 5P) et les standards qui s'y attachent devraient permettre de moderniser l'espace habitable, avec du « prêt à finir » qui serait alors allégé de la charge des normes, devenues trop importantes en nombre (accumulations excessives) et en destinations (handicap, sécurité, acoustique, thermique, surfaces, stationnement autos et deux roues)*

### **VOLUME CAPABLE**

*La surface d'un logement est-elle encore aujourd'hui la meilleure indication pour entreprendre sa construction ? Ne devrait-on pas plutôt se référer à une notion de volume capable en redéfinissant fondamentalement les critères de référence de l'article R111-2 (décret 97-532 de mai 1997) associant une surface et un volume habitable par habitant ?*

### **NOTION D'ETAGES**

*L'idée de gabarit constant des bâtiments, limités en hauteur suivant des critères dépassés (skyline patrimonial, accessibilité pompiers, voisinage, habitudes de hauteurs habitables), ne devrait-elle pas évoluer vers des autorisations définissant un nombre d'étages possibles plus qu'une cote de gabarit maximum autorisé ? La liberté de construire des logements plus confortables en hauteur et, par voie de conséquence, plus aptes à se transformer en espaces de travail, deviendrait tangible.*

### **SERVICES IN SITU**

*La notion de service apparaissant de plus en plus autour de la fabrication de logements, il serait utile d'en définir la gestion, les contours et les proportions autorisées dans un immeuble (ou dans un groupement d'immeubles associés fonctionnellement et socialement). Une plateforme d'échanges et d'informations numérique pourrait même en définir l'usage (ou les usages successifs) avant sa livraison.*

### **ECOLOGIE DES MATERIAUX**

*Les matériaux mis en œuvre et dépendant à la fois du résultat recherché par l'auteur de l'ouvrage comme des obligations (s'il en est) d'harmonies générales d'un ensemble immobilier, urbain ou territorial, mais aussi d'objectifs énergétiques et climatiques, auront donné la préférence à des composants traçables, réemployables ou recyclables.*

### **CULTURE DE LA CONSTRUCTION**

*Il est évident que toutes ces mesures ne peuvent être engagées et réalisables que si, parallèlement, une chaîne continue et complète de formation d' « à chacun son métier » est mise en œuvre avec pour suite utile UNE TRANSVERSALITE APPROPRIEE des compétences.*

# **INITIATIVE LOGEMENT**

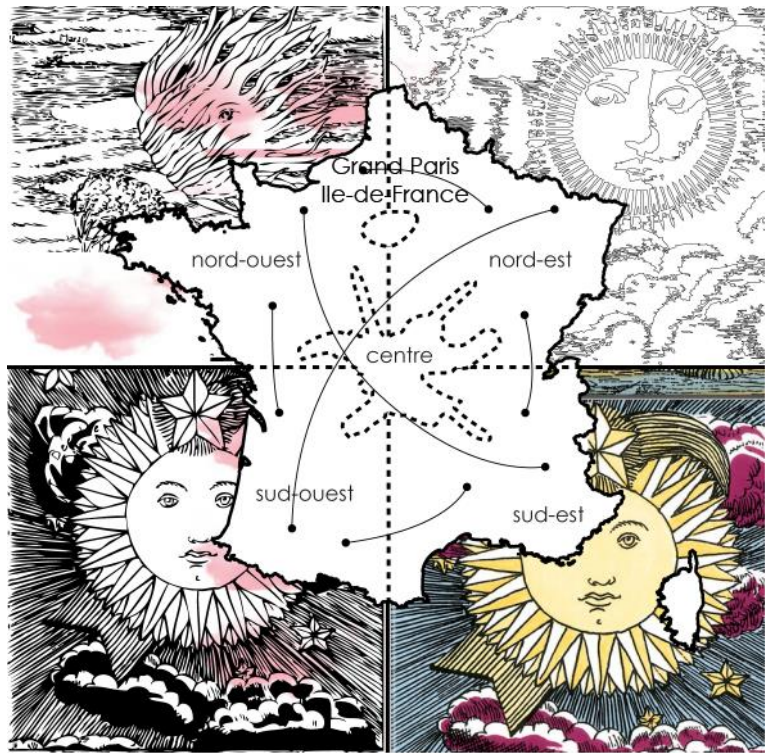
**7**

## **LES 7 GOUVERNANCES LOGEMENT DU HAUT COMMISSARIAT AU LOGEMENT**

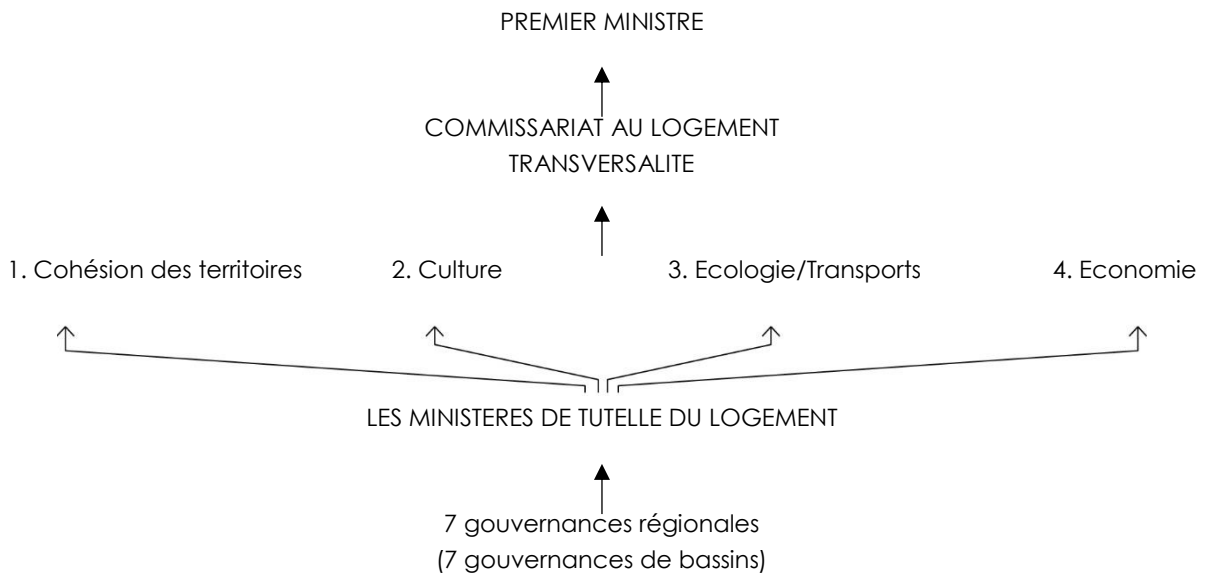
**ORGANIGRAMME ILLUSTRE**

**JANVIER 2018**

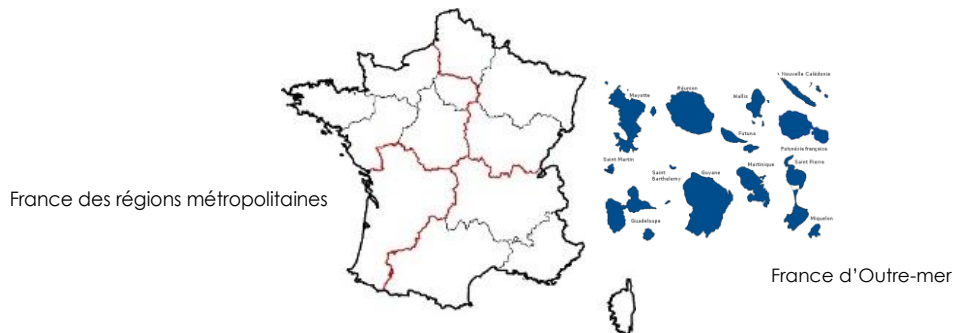
DECLARATION D'INTERET GENERAL  
LOI LOGEMENT



France / sectorisation des 7 gouvernances Logement (en y ajoutant les DOM/TOM)



Le Centre s'élargissant aux intercommunalités ne se sentant pas à l'aise dans l'un des 4 secteurs de gouvernance (donnés par la géographie). La France d'Outre-mer constituant la septième région.



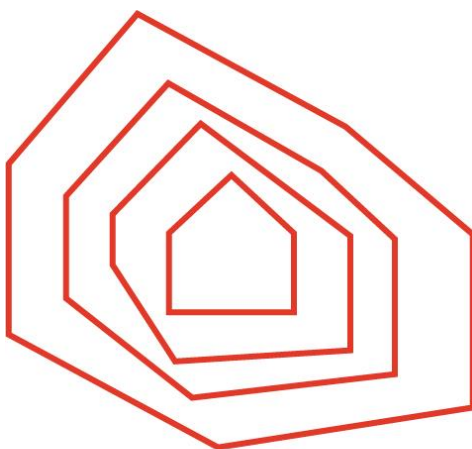
# **INITIATIVE LOGEMENT**

**8**

## **LISTE DES ACTEURS MAJEURS DE LA CONTRIBUTION**

**JANVIER 2018**

Travail mené par Francis SOLER, dans le cadre de LA MAISON de L'ARCHITECTURE d'ILE DE FRANCE, présidée par Dominique BORE, avec le Comité d'ACTION LOGEMENT composé de Patrick RUBIN, Olivier LECLERCQ, Guillaume SICARD, Marc SIRVIN, Francesco MARINELLI et Sébastien VAN CAPPEL



# maison de l'architecture

ARCHITECTURE • URBANISME • PAYSAGE  
EN ÎLE-DE-FRANCE

Travail de synthèse et de design des connaissances organisé par Catherine LENGLET (L'autre Design)

Présidents de table/séance du 16 novembre 2017 : Guillaume SICARD, Francis SOLER, Olivier LECLERCQ, Sébastien VAN CAPPEL et Patrick RUBIN

Président(e)s de table/séance du 14 décembre 2017 : Dominique BORE, Anne DEMIANS, Vincent PAREIRA, Francis SOLER et Patrick RUBIN

Avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France



en Île-de-France  
l'Ordre des architectes

Liste des personnalités ayant introduit le propos,

Le 16 novembre 2017

Pierre-René LEMAS (Caisse des Dépôts et Consignations, directeur général), François PUPPONI (maire de Sarcelles et député-maire), Benjamin DELAUX, (HABX, président), Christine LECONTE (Conseil Régional de l'Ordre des architectes d'IDF, présidente)

Le 14 décembre 2017

Thierry LAGET (SNI, directeur adjoint du Cabinet), Alexandre MISSOFFE (Greater Paris Investment agency, directeur général), Hélène FERNANDEZ (Ministère de la Culture, sous-direction de l'architecture)

Liste des personnalités intervenant au titre des tables du 16 novembre et du 14 décembre 2017

Géraldine AJAX (Grand Paris, directrice de la communication et relations institutionnelles), Marie-Douce ALBERT (Le Moniteur, journaliste), Marie-Pascale ARNAUDET (Paris habitat, directrice de la Construction et des Investissements), Raphael BESSON (Villes innovations), Ludovic BOESPFLUG (Quartus, directeur des Projets Urbains), Dominique BORÉ (Maison de l'architecture d'IDF, présidente), Pierre CHAMPENOIS (Ordre des architectes d'IDF), Alexandre CHIRIER (Epamarne, directeur du développement), Hugo CHRISTY (REI habitat, directeur général), Matali CRASSET (designeuse), Anna CREMNITZER (I3F, Architecture et développement durable), Benjamin DELAUX (HABX, président), Anne DÉMIANS (Architectures Anne Démiens), Arnaud DIGUET (EPA Paris-Saclay, directeur de projet), Hélène EL AIBA (Icade Promotion, directrice générale adjointe), Kevin Antoine ELOY (Nexity Apollonia, directeur Général), Elsa FAVREAU (Bouygues Construction, prospective & marketing stratégique), José FERNANDEZ (FARC, président directeur général), Hélène FERNANDEZ (Ministère de la culture, sous-directrice de l'architecture), Xavier FLAMBARD (Agir Travaux, responsable technique), Florent HUYGUES (Fondation Abbé Pierre), Catherine JACQUOT (Ordre national des architectes, présidente), Paul JARQUIN (REI habitat, président directeur général), Jean François JOURMIER (Nacarat, directeur du développement), Vincent LACAILLE (Ministère de la Culture, chargé de mission), Thierry LAGET (SNI, directeur adjoint du Cabinet), Olivier LECLERCQ (architecte), Christine LECONTE (Ordre régional des architectes d'IDF, présidente), Michèle LELOUP (14 septembre, journaliste), Pierre-René LEMAS (Caisse des Dépôts et Consignations, directeur général) Edouard LETAILLEUR (Cogedim, directeur du développement), Michele LOBOSCO (Epamarne, directeur adjoint), Clemence LOMBART (Tempere construction, chargée d'affaires), Bénédicte LORENZETTO (Direction des affaires culturelles d'IDF), Olivier MAGNE (Ossabois, chargé du développement), Olivier MARCELLIN (Innovation, consultant), Francesco MARINELLI (It's, architecte), Raphael MENARD (Elioth, ingénieur), Alexandre MISSOFFE (Greater Paris Investment agency, directeur général), Olivier NAMIAS (Archicrée, journaliste), Bertrand NICOLLE (Ordre des architectes d'IDF, relations institutionnelles), Vincent PARREIRA (aavp architecture), Guillaume PASQUIER (La Française, développement foncières), François PERRIGAULT (Business Immo, chef de l'information), Fabienne PONSOLLE (architecte), Vincent POURTAU (VPEAS, président), Cyrille POY (LesCityZens, président), François PUPPONI (maire de Sarcelles, député-maire), Michèle RAUNET (Etude Cheuvreux, notaire), Bernard ROTH (Périclès développement, président), Patrick RUBIN (Canal architecture), Catherine SABBAH (Les échos, journaliste), Eva SAMUEL (enseignante), Richard SCOFFIER (philosophe-journaliste enseignant), Guillaume SICARD (Raw [playground], architecte), Marc SIRVIN (Agence SML, architecte), Francis SOLER (architecte), Clément THÉRY (OGIC, Grands projets urbains et innovations), Sébastien VAN CAPPEL DE PRÉMONT (architecte), Rémi VIAL-COLLET (Vinci Immobilier, directeur territorial), Sybille VINCENDON (Libération, journaliste), Sarah WERTHEIMER (Vinci immobilier, directrice Développement Grands Projets & Consultations).



# **INITIATIVE LOGEMENT**

**9**

## **SYNTHESE ET CONCLUSIONS DE LA CONTRIBUTION**

**JANVIER 2018**

## SYNTHESE ET CONCLUSIONS D'INITIATIVE LOGEMENT

Le contexte (conférence de consensus)

Le travail, conduit depuis février 2017, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, sans échéance particulière et construit de façon autonome, aura abouti à une série de dispositions qui peuvent s'inscrire dans le projet de Loi Logement, initié par le Ministère de la Cohésion des territoires et lancé, à l'occasion de la Conférence de consensus, ouverte le 12 décembre 2017 au Sénat.

La formule (design des connaissances)

Les réflexions de cette démarche, mises à jour avec la formule du design des connaissances, couvrent l'ensemble des sujets abordés : des origines de la décision de bâtir, à la recyclabilité des immeubles.

L'objectif (Loi Logement)

C'est pour cela qu'elles agissent sur les points majeurs, les plus significatifs du processus de construction du logement, en s'inscrivant dans un propos plus large qui voudrait qu'en priorité on décide de déclarer le Logement : cause d'intérêt général pour que chacun puisse avoir accès non seulement à un logement décent mais aussi capable de provoquer des émotions et du plaisir.

Le parallèle (Loi sur l'Architecture)

La loi du 3 janvier 1977, déclarant le caractère public de l'architecture d'intérêt général fut prolongée par la loi sur la Liberté de création architecture et patrimoine (Loi LCAP) du 16 juillet 2017, Ensemble, elles constituent le cadre le plus élémentaire qui soit pour que le Logement, qui est l'expression principale de l'architecture, dans cette période nouvelle, soit accompagné des meilleures dispositions possibles pour atteindre l'objectif qu'on lui fixe.

Le côté transversal de la démarche (mission interministérielle)

Il s'agissait d'aborder, concomitamment et de manière transversale, dans le cadre d'une mission interministérielle, chargée de répondre synthétiquement à chacun des sujets abordés, des thèmes aussi importants que :

- . L'aménagement du territoire,
- . La disponibilité du foncier,
- . La concertation,
- . Les intercommunalités,
- . La gouvernance des projets,
- . L'instruction des permis de construire,
- . Les recours,
- . Les dérogations,
- . Les réglementations,
- . L'innovation,
- . Les délais de construction,
- . Les montages d'opération,
- . Les surfaces habitables,
- . Les gabarits,

L'accompagnement de la démarche (les sachants)

On accompagnerait cette démarche de toutes les mesures d'accompagnement (renforcement des structures sachantes, créations d'instituts du Logement et de la ville, contrôle d'application des lois, etc.) capables de transformer fondamentalement la construction du Logement pour qu'on puisse à l'avenir « en construire plus, mieux et moins cher ».

Les propositions (Liste de 10 propositions majeures)

En conclusion, on retiendra, au nombre de 10 et installées sur 3 échelles d'intervention (le territoire, le quartier et le logement) les propositions qui suivent, considérées comme les marqueurs les plus importants de la démarche, tout en prenant soin de distinguer les zones tendues des autres (moins tendues) et les caractéristiques de chaque région, comme de leurs besoins spécifiques.

## A PROPOS DE L'INTERET GENERAL

**1/ DECLARER LE LOGEMENT D'INTERET GENERAL**, afin qu'il puisse, de façon urgente, profiter de dispositions facilitant la construction, sur tout le territoire, des besoins spécifiques à chaque bassin de vie, tout en mettant un éclairage sur l'innovation, la qualité des espaces produits, la diminution des loyers et des acquisitions, les coûts de production et de maintenance.

**2/ AFFIRMER QUE LE LOGEMENT EST LA PRINCIPALE EXPRESSION DE L'ARCHITECTURE** en rapprochant son caractère d'intérêt général de celui qui, en déclarant son caractère public, donna à l'architecture ce même statut avec la loi sur l'architecture de janvier 1977 et la loi LCAP de juillet 2017.

## A PROPOS DE LA GOUVERNANCE

**3/ CREER UN COMMISSARIAT AU LOGEMENT QUI SERAIT UNE STRUCTURE INTERMINISTERIELLE**, placé sous l'autorité du Premier Ministre pour gérer, de manière cohérente et transversale, la diversité des sujets abordés, les compétences et les responsabilités des différents ministères engagés dans l'acte de construire et d'aménager, comme dans la mise en place de la transition écologique et énergétique.

**4/ CREER 6 UNITES TERRITORIALES-LOGEMENT**, sur le territoire, afin que les caractéristiques économiques, sociales, géographiques, écologiques et climatiques de chaque région, définie au titre du Logement, soient clairement identifiées et permettent d'engager des dispositions de construction et d'aménagement distinctes, région par région. Ces unités auraient toute autorité sur toutes les directions en région et en département.

## A PROPOS DES MESURES

**5/ ORIENTER LE LOGEMENT VERS L'USUFRUIT**, en développant le démembrement du foncier et du bâti, sous ses différentes formes actuelles ou à parfaire : bail réel immobilier (BRILLO), bail à construction et bail emphytéotique. On faciliterait ainsi les parcours résidentiels, la mobilité des personnes et les durées d'usage limitées ou rechargeables dans le but de faire évoluer l'idée de la propriété et de proposer des logements à coûts moins importants.

### **6/ REFORMER LA PROCEDURE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

1/en donnant aux intercommunalités la responsabilité de son instruction, sous avis de leur gouvernance :

2/ en organisant l'instruction en 2 temps, pour réduire les délais d'instruction et encadrer les recours :

2a/ Projet instruit sur avant-projet simplifié présenté à la concertation (durée 3 mois)

2b/ Projet instruit sur avant-projet définitif présenté pour attribution après que les demandeurs aient pris en considération les demandes des pouvoirs publics et des requérants s'étant déclarés comme personnes ou associations ayant intérêt à agir.

3/en permettant fiscalement la construction d'immeubles capables, n'affichant leur destination qu'en cours de construction ou après commercialisation du site.

**7/ ENCADRER LES RECOURS AGISSANT SUR LES DIRECTIVES URBAINES**, portés sur le logement neuf comme sur la réhabilitation, afin d'agir sur les retards en matière de production ou réaménagement de logements

**8/ INTEGRER LES DEROGATIONS** dans les articles de référence du code de l'urbanisme, afin de les faire admettre comme des dispositions de base favorisant des améliorations urbaines et proposant plus de libertés de création aux architectes comme aux constructeurs.

**9/ RECONSIDERER LA SURFACE HABITABLE**, en adaptant sa définition aux nouveaux besoins liés à l'espace utile par habitant, à la mobilité, à la mixité et à la mutation des usages et en raisonnant désormais à partir volumes capables et par nombres d'étages autorisés (suppression de la notion de gabarit maximum autorisé) pour créer plus d'espaces logeables, plus de densité et plus d'intelligence urbaine.

**10/ CIRCONSCRIRE LES CONCEPTION-REALISATIONS** à des autorisations accordées uniquement dans des cas extrêmes (et uniquement sous tutelle des architectes/voir loi sur l'architecture) et contrôlables par la structure interministérielle. On garantirait ainsi la qualité et la tenue dans le temps d'un logement. On pèserait aussi sur le contrôle des coûts de construction et sur l'innovation.

**« L'architecture est une expression de la culture, le logement en est sa principale expression »**