



SFA

société française des architectes

Bulletin n°51

4^{ème} Trimestre 2013

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

SOMMAIRE

EDITORIAL p.3

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

VIE PROFESSIONNELLE p.5

Bilan «méchamment» critique

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

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

Laurent SALOMON Logement social : Quelle destinée ? p.07

Pablo KATZ Logement: progrès ou regression ? p.09

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

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

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

Gaetano GIULIANO Rehousing p.15

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

Jean-Claude LAISNÉ Projet de loi "ALUR" pour l'accès au logement

et un urbanisme rénové p.17

Anne-Laure JOURDHEUIL Logement social en VEFA,

Questions et intentions de recherche p.20

VIE PROFESSIONNELLE p.22

Je me présente, je m'appelle ...

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

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

Emilie BAJOLET Programmer l'habitat et traiter les enjeux de peuplement

pour outiller le projet politique de la ville p.25

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

VIE DE LA SFA p.28

VOYAGE SFA

Pierre BOUDRY IRLANDE : CORK/ DUBLIN/ BELFAST TAISTEAL

GO HÉIRINN 06/09 JUIN 2013 p.28

HOMMAGES

Michel MAROT Hommage à Benoît Peaucelle p.30

Hommages à Jocelyne Berhend

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

Laurent SALOMON Construire un hôpital ! p.32

Jean-Luc PÉREZ Hommage p.32

INFORMATIONS - PARUTIONS p.33

BUREAU 2014

Président Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

1er Vice-Président Olivier GAHINET

Vice-Présidents Pablo KATZ

Jacques GUENARD

Jean-Claude LAISNE

Secrétaire Général Pierre BOUDRY

Trésorier Louis GUEDJ

Membres Hervé BLETON

Remi FOURRIER

Françoise ADAM-MOUTON

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise ADAM-MOUTON

Christine ALEXANDRE

Hélène BERGERON

Jean-Bernard BETHGNIES

Hervé BLETON

Pierre BOUDRY

Sylvie BRACHET

Suzel BROUT

Jean-Luc CHASSAIS

Hervé DUBOIS

Remi FOURRIER

Olivier GAHINET

Luc-Régis GILBERT

Louis GUEDJ

Jacques GUENARD

Bruno HUERRE

Pablo KATZ

Jean-Claude LAISNE

Antonio LAZO CAMUS

Frédéric LEFEVRE

Edouard MURE

Jean-Luc PEREZ

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

Philippe RIVOIRARD

MEMBRES DE DROIT

Pablo KATZ

Laurent SALOMON

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

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

Par Emilie BAJOLET

Une définition de la programmation urbaine de logements

Il existe autant de définitions de la programmation urbaine que d'acteurs ou de visions de la ville¹. Pour résumer notre pratique, nous pourrions dire que la programmation urbaine vise à définir le projet de vie et les usages futurs d'un morceau de ville ou d'un territoire, en s'interrogeant sur les grandes fonctions qui devront être mises en place ainsi que leurs interactions, et en imaginant les pratiques des publics qui viendront le fréquenter à l'appui des formes bâties et des espaces publics développés ou renouvelés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grandes questions et méthode de programmation

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

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

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

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

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

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

Rôles de la programmation

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

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

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

Emilie BAJOLET

Urbaniste – programmiste
Agence Attitudes Urbaines²

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

¹ Socio-ethnologue et urbaniste de formation.

CONCEPT : LA VILLE FLUX, DEMAIN LA VILLE

Par Jean-Claude LAISNÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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