



ORDRE
DES
ARCHITECTES



L'ARCHITECTURE COMME SOLUTION

ÉDITION 2025 - 2027

Habitats Villes Territoires

PLAIDOYER

Pourquoi un plaidoyer ?

La fabrication des territoires façonne notre vie en société pour des décennies : lorsque nous construisons, nous démolissons, nous réhabilitons, nous touchons à notre environnement quotidien. **S'occuper du cadre de vie des Français, c'est donc, en quelque sorte, spatialiser notre démocratie.**

Qui aspire aujourd’hui à dépenser la moitié de son salaire, voire plus, pour habiter un lieu trop petit, mal desservi et loin de son travail ? Se loger, se déplacer, travailler, les trois sujets doivent être liés. En outre, aujourd’hui les enjeux écologiques et la conjoncture mondiale nous obligent à « ménager » notre territoire : coût et rareté des ressources, canicules, aléas météorologiques... les rapports du GIEC nous montre à quel point notre territoire est vulnérable. Il nous faut anticiper pour éviter des crises majeures et des vies brisées. **Nous ne pourrons pas indéfiniment décréter l'état de catastrophe naturelle.**

L'urgence n'est plus à démontrer. Ensemble, nous devons agir !

La bonne nouvelle : des solutions existent déjà et nous innovons tous les jours ! Des expériences réussies et des bonnes pratiques se trouvent partout sur le territoire, menées par des citoyens, des élus, des architectes. Il est urgent de les essaimer et de les amplifier. Il est urgent d'écouter les habitants et de les rendre acteurs de leur cadre de vie – et fiers de l'être.

Nous avons besoin d'investissements publics et d'une vision politique affirmée :

- **Renforcer les territoires, pour permettre un développement mieux équilibré.**
- **Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat.**
- **Réparer la ville en donnant la priorité à la réhabilitation.**
- **Changer nos pratiques face au changement climatique.**
- **Décarboner la construction en développant de nouvelles filières de matériaux.**

L'architecture apporte des solutions indispensables pour mieux vivre ensemble, réussir la transition écologique et sociale de notre pays. Saisissons-nous de cette opportunité ! Son caractère interministériel place l'architecture au cœur des politiques publiques. Il s'agit d'investir sur l'avenir. Il s'agit de faire évoluer le modèle économique actuel pour permettre de garantir une qualité de vie à nos concitoyens. Les architectes sont présents pour agir dans tous les territoires.

Élus, citoyens, acteurs de la construction, de manière collective, replaçons l'intérêt public au cœur de la fabrication des territoires.

Portons ensemble cette vision d'avenir !

FACE À L'URGENCE

Dérèglement climatique

1990 Premier rapport du GIEC. Tout est dit du dérèglement climatique : augmentation des gaz à effet de serre et élévation des températures sont liées aux activités humaines.

2025 Tout s'accélère. Les épisodes climatiques extrêmes, grands froids, inondations ou sécheresses, se multiplient et sont amenés à s'intensifier.

2050 La hausse du niveau de la mer sur le littoral concerne 5 200 logements, 1 400 locaux d'activité, soit 1,2Md€ de valeur vénale (2100 : 450 000 logements concernés et 53 000 locaux d'activité, soit 94 Md€ de valeur vénale)¹.

2100 Nous serons exposés à au moins 20 jours de canicule mortelle par an².

Le vivant est menacé, l'habitabilité de la Terre est en question.



En 2100,
3 personnes sur 4
pourraient être exposées
à des vagues de chaleurs
mortelles dans le monde¹⁰.

Mal-logement et crise sociale

Précarité, sans-abrisme, cohabitation forcée, surpeuplement : le mal-logement touche 12 millions de personnes en France³.

Perte de qualité : les logements collectifs construits depuis 20 ans sont plus petits, plus difficiles à meubler, moins lumineux et sans espace extérieur⁴. Cette dégradation liée à la financiarisation de la production n'a pourtant permis de construire ni plus ni moins cher.

Étalement périurbain et urbanisme de « zones » ont dominé la fabrication de la ville ces dernières décennies. Ils fragilisent les habitants, entraînant une dépendance à la voiture et aux énergies fossiles, et ils spatialisent les inégalités.

Vieillissement de la population : la France comptera 30 % de seniors⁵ en 2070 (contre 25 % aujourd'hui). Cette évolution nécessite une forte adaptation des logements et des territoires.



En vingt ans,
**les appartements
neufs ont perdu
jusqu'à 15 % de
leur surface**,
soit l'équivalent
d'une pièce¹¹.

Épuisement des ressources

Crise des matières premières : la construction est responsable du quart de l'empreinte carbone de la France, et représente plus de 40 % de l'énergie consommée⁶. Le béton est le produit manufacturé le plus émissif en gaz à effet de serre. Le sable⁷, son composant essentiel, devient rare.



2 communes sur 3
sont concernées
par au moins un risque
naturel¹².

Disparition de sols fertiles : 20000 hectares par an depuis 2015⁸ de terres arables sont artificialisés chaque année, soit une croissance sur 40 ans de 72 % de l'urbanisation quand la population n'a augmenté que de 20%⁹.

Cela participe au **déclin de la biodiversité** et des écosystèmes naturels.

¹. Cerema 2024. – ². Météo France. – ³. Rapport annuel de la Fondation pour le Logement des défavorisés, février 2022. – ⁴. L'étude « Nos logements, des lieux à ménager », IDHEAL, août 2021. – ⁵. In *Le Monde* 3 janvier 2023. – ⁶. Chiffres-clés de l'Ademe, septembre 2018. – ⁷. Le sable est la deuxième ressource naturelle la plus consommée après l'eau, Ademe. – ⁸. France Stratégie, 2023. ⁹. Rapport « Objectif "zéro artificialisation nette" : quels leviers pour protéger les sols ? », France Stratégie, juillet 2019. – ¹⁰. « Nature Climate Change ». – ¹¹. IDHEAL. – ¹². Cerema, mars 2021.

RESSOURCES DISPONIBLES POUR FAIRE

Les constructions existantes

La ville de 2050 est déjà construite à 80 % !

Faire la ville de demain, c'est réparer la ville d'aujourd'hui. C'est réhabiliter l'existant de manière vertueuse : réemployer les matériaux, transformer l'usage des bâtiments, et mobiliser les bureaux vides et les 3 millions de logements vacants¹².

C'est convertir les friches militaires, ferroviaires, industrielles, et commerciales en réserves foncières : les dépolluer, les densifier, les replanter.



15 000 friches
sont recensées
en France en 2025,
recouvrant près de
60 000 hectares
de foncier¹⁴

Les gisements de matières premières

Le secteur de la construction est responsable de 66 % des déchets produits en France¹³.

Réhabiliter les bâtiments, c'est réduire la production de déchets. Le meilleur déchet est celui qu'on ne produit pas.

Réutiliser, réemployer, recycler : nous pouvons revaloriser les ressources gaspillées.

Employer des matériaux renouvelables, moins énergivores et non polluants, comme le bois, la terre crue, la paille, ou le chanvre. C'est offrir de nouveaux débouchés aux filières agricoles et sylvicoles. C'est créer des filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.



Le BTP produit
227 millions
de tonnes de
déchets
annuellement,
réemployés dans moins
de 1% des cas.
C'est plus de deux tiers
de la production de
déchets du pays¹⁵.

Les savoir-faire

30 000 architectes exercent sur l'ensemble du territoire.

Pour transformer les villes et remodeler cette matière existante, les architectes interviennent en conseil dès l'amont des projets d'aménagement, en appui aux élus locaux et en interface avec les habitants.

Pour construire et réhabiliter plus durablement, les architectes accompagnent leurs clients depuis la conception jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Pour changer de modèle, les architectes se mobilisent avec les artisans et les entreprises pour réinventer des savoir-faire locaux et développer des modes constructifs innovants.

NOS ENJEUX

Nouveaux risques, nouveaux besoins

Comment adapter les territoires aux phénomènes extrêmes qui deviennent la nouvelle normalité ?

Ensemble, élus, habitants, acteurs de la construction, nous devons nous concerter pour construire la « résilience » de nos territoires.

En concevant des bâtiments qui répondent aux nouvelles contraintes climatiques, en renaturant les sols, en rénovant dans le respect du patrimoine, l'architecture apporte des solutions.



Viser le zéro impact net en 2050

pour l'artificialisation des sols et les émissions de gaz à effet de serre.

Pour une approche transversale de l'aménagement

Comment repenser un aménagement des territoires qui prenne en compte leurs interdépendances ?

En favorisant un développement équilibré qui s'inscrit dans une approche de l'aménagement partagée entre État, Régions, collectivités territoriales. Cette nouvelle approche doit :

- ▶ miser sur les complémentarités des territoires ;
- ▶ associer les décideurs publics et les habitants, dans une vision à long terme ;
- ▶ traiter de manière transversale les problématiques du logement, de l'aménagement, de la construction, des mobilités et du développement durable ;
- ▶ s'appuyer sur les dynamiques locales, qui recourent aux ressources artisanales, agricoles, industrielles et culturelles du territoire pour créer une nouvelle attractivité en dehors des métropoles.

En pensant l'aménagement en lien avec la société, l'architecture apporte des solutions.

Vers de nouvelles manières d'habiter ?

Comment réussir la transition écologique ?

- ▶ En forgeant un imaginaire culturel plus sensible au patrimoine bâti et paysager, axé sur la transformation qualitative de l'existant.
- ▶ En revisitant d'autres formes urbaines et architecturales pour les rendre désirables : intensifier le tissu pavillonnaire, ménager les quartiers avec les milieux naturels, inventer les formes urbaines conviviales et intergénérationnelles, réinvestir l'architecture rurale vernaculaire, etc. Des habitations en lien direct avec des espaces extérieurs généreux, le paysage tout en améliorant l'intimité.
- ▶ En concevant des habitats accueillants pour tous, avec un accès facile aux services, aux équipements et aux commerces. En rendant la ville agréable à tout le monde.

En ouvrant la possibilité d'une « densification heureuse » et choisie, l'architecture apporte des solutions.

PROPOSITIONS

Renforcer les territoires : permettre un développement mieux équilibré

Déployer le dispositif « 1 maire, 1 architecte »

1 Rééquilibrer le développement territorial

- Promouvoir la solidarité et la complémentarité entre métropoles, villes moyennes et petites : faire de l'échelon régional la référence de l'aménagement du territoire pour construire une vision stratégique non concurrentielle. Encourager les logiques de mutualisation et de complémentarité des infrastructures et programmes (à l'image de la région Bretagne).
- Réaliser un « inventaire territorial local » pour mieux connaître les ressources et les atouts de chaque territoire.
- Lancer un plan national « mobilités », pour assurer l'égalité d'accès aux services :
 - Favoriser les mobilités douces à toutes les échelles territoriales : élargir et sécuriser les espaces consacrés aux mobilités alternatives à la voiture.
 - Sécuriser, développer et entretenir les grands parcours piétons : redonner aux « chemins » une vocation de desserte autre que touristique.
 - Assurer une couverture « universelle » des transports collectifs.
 - Développer les plateformes de covoitage et les mobilités partagées, notamment dans les territoires périurbains et ruraux.
 - Lancer les « Assises du logement dans les territoires ruraux » pour répondre aux problématiques spécifiques de ces territoires (financières, démographiques, de transport, ...)

Sanctuariser les terres agricoles et les espaces naturels

2 Mettre en œuvre la sobriété foncière

- Sanctuariser les terres agricoles et les espaces naturels.
- Limiter les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terres non bâties dans les documents d'urbanisme, en incitant les villes à n'ouvrir aucune nouvelle zone sans avoir démontré l'impossibilité de rénover/densifier l'existant.
- Prioriser les constructions neuves sur des friches déjà artificialisées à reconquérir : entreprises industrielles/commerciales, terrains militaires, délaissés ferroviaires.
- Stopper la construction des centres commerciaux et des bureaux à l'extérieur des villes. Transformer les bureaux en logements.

3 Renforcer le conseil, l'ingénierie territoriale et la médiation

- Garantir un service public de l'architecture accessible et indépendant : sécuriser le fonctionnement et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Renforcer les corps des Architectes et Urbanistes de l'État (AUE), des Architectes des Bâtiments de France (ABF), et des Architectes-conseils de l'État (ACE).
- Créer le corps des architectes territoriaux pour reconnaître et valoriser les compétences spécifiques des architectes dans la fonction publique territoriale.
- Mobiliser les 30 000 architectes qui maillent le territoire pour renforcer le dispositif « 1 maire, 1 architecte ».
- Rendre obligatoire le recours à l'expertise des concepteurs (architectes, paysagistes et urbanistes) dans l'élaboration des documents d'urbanisme.
- Multiplier les actions de médiation architecturale auprès du grand public en s'appuyant sur les Maisons de l'architecture.

PROPOSITIONS

Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat

4 Remettre le cadre de vie au cœur des priorités de l'État

- Favoriser une politique interministérielle de l'architecture.
- Organiser des États généraux de l'Habitat, réunissant élus, citoyens, décideurs, et professionnels du cadre bâti, pour s'accorder sur des objectifs collectifs qui permettront à chacun de repenser sa pratique, pour garantir un habitat de qualité pour tous.
- Penser la politique de l'habitat à travers une Loi de programmation pluri-annuelle

Relever les critères de qualité minimale des habitations

5 Améliorer la qualité du logement pour tous

- Relever les critères de qualité minimale des habitations (taille, hauteur, luminosité, espace extérieur, rangements), sur la base du rapport Girometti-Leclercq¹⁶.
- Conditionner tout dispositif fiscal ou aide publique à des critères de qualité et d'écologie, garantis par des études de conception globales.

Favoriser une politique interministérielle de l'architecture

- Appliquer des règles de passation des marchés de maîtrise d'œuvre qualitatives pour le logement social : encadrer le recours aux contrats globaux (conception-réalisation), rendre obligatoire la mission complète pour les architectes y compris en VEFA, renforcer le recours au concours d'architecture.
- Favoriser la VEFA inversée, qui consiste, pour un organisme HLM, à vendre des logements non sociaux à un promoteur privé, dans le cadre d'une opération mixte.
- Permettre un parcours résidentiel choisi en favorisant la production de logements accessibles, évolutifs, inclusifs et partagés.

6 Maîtriser les coûts de production du logement

- Limiter le nombre d'intervenants dans le montage des opérations privées, pour limiter le coût de portage à 10 % du prix du logement.
- Favoriser les modes de promotion coopératifs : habitat participatif, coopératives d'habitants et maîtrise d'ouvrage collective en autopromotion.
- Soutenir une politique foncière publique ambitieuse : en s'appuyant sur les établissements publics fonciers, mettre en place un portage public des fonciers identifiés comme stratégiques par les collectivités locales pour maîtriser les coûts de cession. Encourager la lutte contre les plus-values foncières indues (chartes antispéculation, dispositifs contrôlant les prix de sortie de construction).
- Favoriser l'accession à la propriété en dissociant le bâti du foncier : développer les baux réels solidaires, et permettre aux collectivités de proposer des baux réels libres sur les fonciers qu'elles aménagent.

¹⁶. Rapport de la mission sur la qualité du logement, septembre 2021.

PROPOSITIONS

Réparer la ville : donner la priorité à la réhabilitation

7 Mettre en œuvre une politique nationale et locale de réparation urbaine

- **Intensifier et élargir la politique de contractualisation entre l'État et les collectivités locales :** pérenniser le « Fonds friches », déployer largement les « opérations de revitalisation du territoire » et les « opérations programmées d'amélioration de l'habitat » (OPAH) pour accélérer la reconquête des îlots anciens dégradés. Soutenir et élargir les dispositifs « Action cœur de ville », « Villages d'avenir » et « Petites villes de demain ».
- **Créer de la mixité dans les territoires périurbains** en systématisant l'inscription dans le PLU des objectifs de reconversion des zones monofonctionnelles : zones d'activités économiques et tissus pavillonnaires.

Inciter à la rénovation globale

8 Réhabiliter le bâti existant

- **Limiter et encadrer les démolitions**, notamment dans le programme de ANRU 3, et sauvegarder le patrimoine du XX^e siècle.
- **Inciter à la rénovation et à l'adaptation des bâtiments** : intensifier les aides publiques à la rénovation, notamment pour les bailleurs sociaux et les ménages modestes. Bonifier le dispositif « Denormandie » dans l'ancien dégradé pour les rénovations environnementales significatives.
- **Prendre en charge les études dans les aides publiques à la rénovation** pour encourager à réaliser des rénovations globales comme pour les bâtiments scolaires.
- **Recenter les dispositifs fiscaux de soutien à la construction de logements locatifs sur la réhabilitation du bâti existant** (friches et bâtis anciens en centre-bourg, surélévations). Élargir la TVA à 10 % pour la rénovation dès les premiers mètres carrés rénovés.

9 Viser l'objectif

« Zéro Bâti Vacant »

- **Valoriser la cartographie du bâti vacant** : à l'image de Cartofriches, créer un outil de recensement national des bâtiments vides et encourager la sortie des vacances par des aides publiques à la rénovation bonifiées.
- **Taxer davantage la vacance** pour élargir l'offre de logements et activer la réserve foncière.
- **Favoriser l'occupation temporaire**, en proposant la « protection par occupation » du patrimoine vacant.
- **Réinvestir et réaménager les coeurs de bourg dans les zones rurales**.
- **Utiliser l'intégralité de la production autorisée par les PLU** pour les logements neufs en centre-ville.

10 Revitaliser et intensifier la ville

- **Encourager la reconquête des centres-villes par la mobilisation de nouveaux outils** : surélévation, permis d'aménager multisites, curetage d'îlots.
- **Offrir des bonus de constructibilité** (augmenter les droits à construire) pour les opérations neuves qui comprennent une part de rénovation de bâtiments existants.
- **Rénover le tissu pavillonnaire**, en finançant la rénovation par la densification douce. Pour ce faire, mener des études globales à l'échelle du quartier ou du lotissement.
- **Garantir la qualité des opérations par la mise en place de chartes de qualité** de l'habitat et des équipements coconstruites avec les acteurs locaux.
- **Multiplier les expérimentations urbaines et architecturales**. Promouvoir l'urbanisme de transition et les programmations ouvertes fédérant l'ensemble des acteurs locaux. Inclure la notion d'urbanisme de projet dans l'élaboration des documents d'urbanisme (PLUi, SCoT, SRADDET, etc.).

PROPOSITIONS

Changer nos pratiques face au changement climatique : s'adapter et atténuer

11 Développer la culture du risque

- Prendre en compte la thématique du risque dans les études territoriales, en sensibilisant et en associant les habitants aux choix d'aménagement.
- Mener dans toutes les communes un audit stratégique, prospectif intégrant des scénarios d'évolution des risques à 30 et 100 ans, permettant de réaliser un « diagnostic de vulnérabilité » et de proposer des solutions en matière d'adaptation.
- Anticiper la délocalisation des habitations situées dans les territoires soumis à des risques majeurs (érosion côtière, inondations, coulées de boues, incendies, etc.), en informant les habitants dans leurs stratégies d'investissement : cartographier, sensibiliser, informer. Arrêter l'urbanisation dans ces zones à risques.

Arrêter l'urbanisation
dans les zones
à risques majeurs

12 Lancer un plan national de végétalisation

- Créer des « oasis » en milieu urbain à moins de 10 minutes, pour tous : végétaliser des espaces extérieurs et des équipements publics, voire privés (cours des copropriétés).
- Préserver les forêts existantes et replanter massivement des essences adaptées, sources de biodiversité, dans tous les territoires.
- Imposer dans le PLU et les SCOT la présence d'un coefficient de biotope par surface (CBS).

13 Viser la sobriété énergétique

- Encourager la production publique ou privée d'énergies renouvelables adaptées aux ressources de chaque territoire.
- Mutualiser les infrastructures énergétiques à l'échelle des villes (réseaux de chaleur et de froid urbains) ou des îlots (équipements collectifs). Encourager la récupération des chaleurs fatales (industries, parcs informatiques, eaux grises).
- Soutenir la recherche autour des solutions économiques faciles à mettre en œuvre et low-tech.
- Encourager « l'effacement » ponctuel et volontaire des bâtiments : permettre aux bâtiments de déconnecter temporairement du réseau électrique leurs systèmes de chauffage, sans baisse de confort.

Créer des « oasis »
en milieu urbain

14 Vivre avec l'eau

- Crer des villes éponges : désimperméabiliser les sols urbains pour donner une plus grande place à l'eau, permettre son infiltration, limiter son ruissellement et alimenter la végétation.
- Faire de l'eau une ressource pour la biodiversité et l'adaptation aux risques en recréant des zones tampons face aux inondations.
- Récupérer les eaux grises et de pluie pour les usages qui n'ont pas besoin d'eau potable.

PROPOSITIONS

Décarboner la construction en développant de nouvelles filières de matériaux

15 Mettre en place l'architecture locale

- Développer localement des filières de productions de matériaux de construction s'appuyant sur les ressources du territoire : faire « l'architecture des 100 km ».
- **Moduler le taux de TVA des matériaux en fonction de leur indice carbone.**
- **Privilégier l'écoconception** pour faciliter le réemploi futur des matériaux et équipements en anticipant la fin de vie du bâtiment.
- **Accorder des aides publiques pour prendre en charge les éventuels surcoûts** liés à ces techniques pendant la période de « démarrage ».

Faire l'architecture en circuits courts

16 Développer les écomatériaux : biosourcés, géosourcés et réemployés

- Promouvoir la cartographie de la « Frugalité heureuse » sur les ressources territoriales de matériaux biosourcés et géosourcés (disponibilités, performances constructives, etc.) et le réseau de professionnels formés capables de les mettre en œuvre (architectes et artisans).
- **Rapprocher les acteurs des filières de l'agriculture et de la construction** pour développer la production locale de matériaux biosourcés.
- **Assurer la traçabilité et la qualité des matériaux issus de la déconstruction** à travers l'obtention d'un label ou d'une certification.

- **Mettre en œuvre d'ici 2027 le « CO₂-score »** inscrit dans la loi Climat.
- **Rendre obligatoire le « diagnostic ressources » réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du projet.**
- **Mettre en place des espaces de stockage et plateformes locales de réemploi dans tous les territoires.**

Rapprocher les acteurs des filières de l'agriculture et de la construction

17 Favoriser la formation et la transmission des savoir-faire autour des écomatériaux

- Promouvoir dans les établissements d'enseignement secondaire les différents métiers de la filière du bâtiment, en organisant des visites de chantier en partenariat avec les Maisons de l'architecture et les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).
- **Financer la formation des acteurs** (architectes, bureaux d'études et de contrôle, artisans, enseignants) dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.
- **Stimuler la R&D et encourager le droit à l'expérimentation en architecture** (Permis de faire, AMI) pour trouver et valider les solutions.
- **Renforcer le budget des écoles nationales d'architecture et des formations initiales liées au bâtiment**, pour inclure dans leurs programmes des modules d'écoconstruction et d'utilisation des matériaux biosourcés.

L'ARCHITECTURE COMME SOLUTION : ILS L'ONT FAIT

Depuis 2022, le Conseil national de l'Ordre des architectes publie régulièrement des fiches exemples, illustrant son plaidoyer. Elles permettent de nourrir le débat public et de rappeler l'importance de la qualité du cadre de vie.

Ces supports synthétiques constituent un outil essentiel pour sensibiliser les décideurs publics et élus locaux aux enjeux architecturaux et urbains.

À retrouver sur
1maire1architecte.org



30 000 architectes en France
pour faire du monde d'aujourd'hui
le monde de demain

Conseil National de l'Ordre des Architectes

Tour Maine Montparnasse
33, avenue du Maine – BP 154
75755 Paris Cedex 15
Tél : 01 56 58 67 00 – contact@cnoa.com

www.architectes.org

**17 Conseils régionaux à votre disposition
dans tous les territoires**

ORDRE
DES
ARCHITECTES 