



L'APPEL DES ARCHITECTES

POUR

« CONSTRUIRE MIEUX »

Le défi lancé par les candidats à l'élection présidentielle, à savoir, l'urgence à construire des logements, n'est pas, pour les architectes, contradictoire avec l'exigence de qualité architecturale et de développement durable qu'ils revendiquent depuis de nombreuses années.

Construire plus, c'est construire mieux et particulièrement au bon endroit en fonction des besoins réels des différentes catégories de population (au contraire des procédés inadaptés Scellier et de Robien.

L'intelligence et la réflexion préalable avec l'ensemble des partenaires de l'acte de construire, et particulièrement le dialogue en amont avec les élus locaux responsables de l'urbanisme et les citoyens, doivent permettre aux architectes de répondre à l'ambition et à l'urgence de la construction de logements pour notre pays.

Construire mieux, c'est permettre aux citoyens de s'investir dans la maîtrise de leur cadre bâti.

I- Construire mieux, c'est d'abord maîtriser le foncier

Pour les collectivités territoriales, maîtriser le foncier c'est anticiper les jeux spéculatifs et l'essaimage des constructions et des lotissements selon les seules "opportunités" foncières.

Pour que les coûts fonciers soient en adéquation avec les objectifs de développement urbain, de mixité sociale et d'équipements collectifs, les collectivités territoriales doivent :

1- Permettre aux équipes de professionnels compétents qui entourent l'architecte, de participer le plus en amont possible mais aussi tout au long des projets, aux réflexions et à la réalisation de schémas d'aménagement des agglomérations mais aussi des territoires interstitiels ; Pour ce faire, il faut investir dans les études urbaines.

2- Etablir un diagnostic foncier et patrimonial comprenant à la fois :

- le recensement des terrains vierges et délaissés ainsi que les friches urbaines ;
- un inventaire patrimonial des bâtiments vacants ;

Ces diagnostics devraient permettre d'aboutir à des scénarii d'opportunités de recomposition urbaine.

- 3- Sur la base de ce diagnostic, renforcer le droit de préemption urbain au profit des collectivités territoriales en créant des établissements publics fonciers couvrant l'ensemble du territoire ;
- 4- Expérimenter des modes de transfert temporaire du foncier de l'Etat vers les collectivités locales qui permettent une durabilité et une flexibilité des usages dans le temps ;
- 5- Libérer l'immobilier et le foncier dormant au profit de l'accès au logement ; pour cela, taxer fortement la rétention spéculative des terrains constructibles.
- 6- Quel que soit l'effort de construction à faire, préserver impérativement les ressources environnementales et économiques fragiles en protégeant les espaces naturels et agricoles ; en décrétant, en l'absence d'un « Projet Local d'Urbanisation » sur la commune, un moratoire sanctuarisant provisoirement les espaces hors agglomération contre toute construction individuelle diffuse.
- 7- Faire établir les PLU et PLH ainsi que la délivrance des autorisations d'urbanisme au niveau de l'agglomération qui centralisera l'utilisation des aides publiques au logement

II- Construire mieux c'est aussi fabriquer une ville durable, équilibrée

Pour être accepté, le projet urbain doit être discuté et partagé le plus en amont possible entre les élus locaux, les usagers et les professionnels que sont les architectes, les urbanistes, les paysagistes.

- 1- Mettre en place des ateliers de projets urbains réunissant l'ensemble des acteurs de la ville : élus, professionnels et citoyens, mais aussi les publics scolaires en les sensibilisant à la ville de demain.
- 2- Ne pas se contenter de diviser l'espace, mais le faire partager par tous :
 - Le lotissement ne doit pas être qu'un simple découpage du foncier mais s'articuler sur un véritable projet de quartier ;
 - Réinventer de nouvelles mitoyennetés en privilégiant l'individuel groupé – la maison individuelle mitoyenne citoyenne – qui permet une meilleure mixité ;
- 3- Rendre la densité acceptable en faisant disparaître les COS au profit de critères intégrant les trois dimensions spatiales pour maximiser le potentiel du foncier dans un objectif d'intégration urbaine ; la ville compacte à courte distance participe à la protection de l'environnement, à l'équité sociale et réduit les coûts de la mobilité ;
- 4- Privilégier systématiquement le renouvellement de la ville sur elle-même : réhabiliter, transformer et reconverter les bâtiments.

- 5- Renforcer les dispositions de la loi SRU sur les quotas de logements sociaux : la mixité sociale doit être un engagement ; compléter la loi par des prescriptions sur les limites d'agglomérations, les transports et les services publics et privés.
- 6- Encourager des formes innovantes de financement du logement social qui distinguent pendant un temps, la nue propriété de l'usage du bien.

III- Construire mieux c'est encore garantir les meilleures procédures pour le choix des équipes de maîtrise d'œuvre

Dans le cadre d'un plan massif et prioritaire de construction de logements, les maîtres d'ouvrage vont se trouver confrontés au problème du choix des équipes d'architectes chargées de concevoir et réaliser les projets. Il faut répondre à cette urgence en évitant les procédures de dévolution de la commande (PPP, conception-réalisation...) qui aggravent la charge de la dette publique nationale et locale, comme l'a récemment dénoncé la Cour des Comptes.

Les architectes, conscients, de cette double exigence souhaitent :

- 1- Proposer des méthodes de sélection permettant le meilleur choix des architectes, la place nécessaire à accorder aux jeunes équipes, tout en garantissant l'intérêt public de la création architecturale;
- 2- Systématiser la mission complète de l'architecte dans les marchés privés pour garantir l'intérêt public de l'architecture tout au long du processus de construction ;
- 3- Accompagner le particulier en dessous des seuils d'intervention obligatoire de l'architecte par l'instauration d'une assistance architecturale préalable à tout dépôt de demande de permis de construire. Ce diagnostic permettrait de guider et sensibiliser le demandeur d'une autorisation d'urbanisme aux enjeux paysagers, urbains, architecturaux, voire patrimoniaux auxquels se confronte son projet. Il permettrait aussi aux élus de disposer d'un support pour l'instruction de la demande ;

Pour que l'urgence de la construction soit respectée, il convient bien sûr que les délais d'instruction de permis de construire ne connaissent plus les dérapages constatés ces dernières années.

IV- Construire mieux c'est enfin allier efficacité, créativité et confort d'usage

S'agissant de la conception et de la construction proprement dite des logements, les architectes mettront en œuvre leurs compétences pour que les logements soient moins chers en termes de coût global et notamment de consommation d'énergie (transition énergétique oblige), plus agréables à vivre, et plus adaptés aux exigences d'accessibilité et d'évolution.

- 1- Cette urgence de la construction doit être pour les architectes et pour les maîtres d'ouvrage public l'occasion de renouer avec la tradition d'excellence en matière de construction du logement social dans laquelle, la France s'est distinguée au siècle dernier ; elle doit être l'occasion pour les architectes, de développer toute leur créativité quel que soit le programme et quelle que soit l'échelle.
- 2- Pour satisfaire le principe d'accessibilité universelle, en privilégiant le confort d'usage, la créativité des architectes doit permettre d'aller au-delà des normes et d'éviter les recettes ;
- 3- Il faut permettre aux architectes d'inventer le logement de demain, y compris le logement d'urgence. en mettant les objectifs de santé publique, d'espace et de flexibilité liés aux changements sociaux et démographiques devant les simples aspects réglementaires ;
- 4- Pour garantir l'excellence de la prestation architecturale, il faut former plus d'architectes qualifiés et pour cela, doter les écoles nationales supérieures d'architecture de moyens conformes aux standards universitaires européens.
- 5- Pour que l'architecture soit familière et désirée par le public, il faut l'intégrer dans les programmes scolaires comme une science aussi importante que la géographie humaine.