



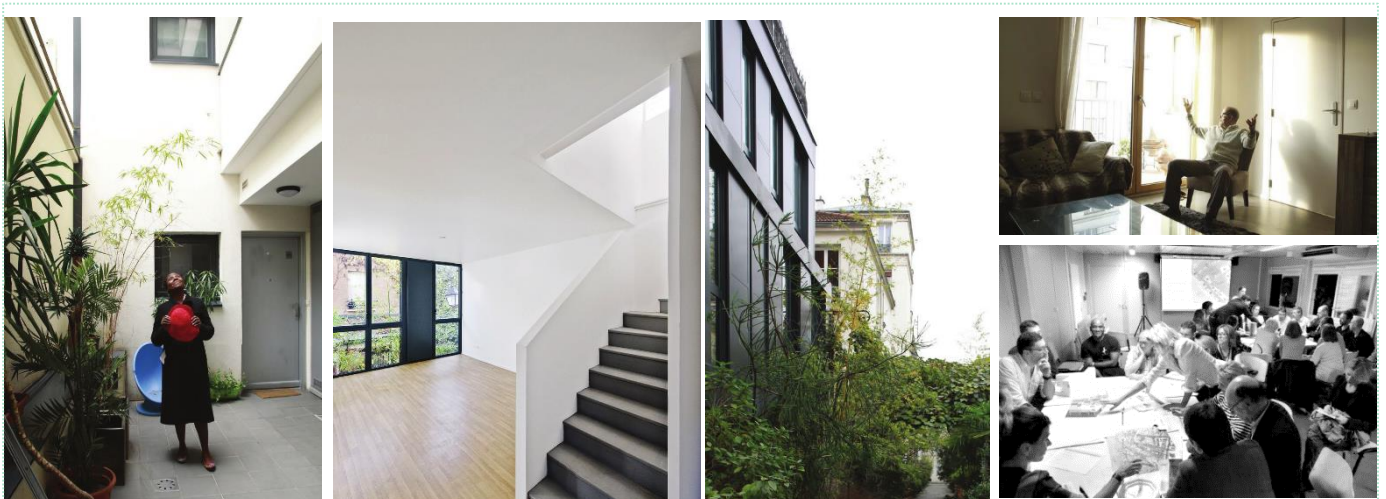
mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

Présenter

Observer

Guider

Les architectes dans la production du logement



La synthèse des propositions

ELEMENTS CADRES

Le logement n'est pas un produit comme les autres et les logiques de construction et de réhabilitation de logements en masse doivent s'inscrire dans une dynamique d'intérêt général en faveur de la définition collective et renouvelée d'un bien commun : l'habitat. Face à cet enjeu de taille, **la prééminence du dialogue s'impose entre les partenaires et acteurs** concernés :

- **Le maître de l'ouvrage** pour fixer l'objectif, garantir la cohérence, arbitrer les compromis nécessaires.

- A ses côtés, la **collectivité locale** joue un rôle indéniable : celui de créer, ou du moins de rendre possible, des lieux de projet. La responsabilité des élus locaux est primordiale pour accompagner le développement d'un habitat responsable, où la localisation des logements est pensée dans une stratégie territoriale vertueuse, frugale et adaptée au territoire.

- **L'architecte et son équipe de maîtrise d'œuvre**, formé à la conception, à la synthèse, pour proposer, porter les avancées possibles et maîtriser leur impact aux différentes échelles spatiales dans la durée.

- Les entreprises qui ont la tâche, avec l'appui de la maîtrise d'œuvre, de réaliser l'ouvrage.

- Et bien évidemment **les habitants**, les principaux bénéficiaires ou bénéficiaires finaux de l'ouvrage, qui sont souvent les grands absents dans les pratiques usuelles et schémas classiques de production de logements.

Tout autant que les équipements publics, l'habitat révèle notre cadre de vie et ses valeurs culturelles, sociales, d'usage, de partage et d'urbanité, techniques, économiques, environnementales ; valeurs reprises dans les textes et rendues visibles par leurs évolutions législatives et réglementaires. Le projet de logement ou, de manière plus holistique, d'habitat, exige une approche simultanée de différentes échelles du territoire, de l'urbain au quartier, du quartier à l'individu. C'est l'interaction étroite entre l'espace public et l'espace privé (le seuil, le hall, le pas de porte...), la nécessité de concevoir des espaces favorables aux rencontres en préservant l'intimité de chacun.

C'est un lieu de vie favorable à l'intergénérationnel, offrant protection et ressourcement. Aussi, chaque projet exige une grande attention dans son approche, pour s'intégrer avec intelligence dans son contexte spécifique, rendant possible son évolution dans le temps, en accord avec l'évolution des modes de vie.

Parce qu'il s'agit d'un patrimoine sur le temps long plus que d'un investissement à court terme, c'est l'histoire et le temps qui révéleront la plus ou moins grande qualité des opérations de logements.

JEUX D'ACTEURS

→ Promouvoir l'idée d'écrire un guide sur la production du logement

- Objectifs : offrir aux maîtres d'ouvrages et aux professionnels des éléments de méthode et des pistes de solution afin de garantir la production quantitative et qualitative de logements.
- Cible : les collectivités territoriales, les constructeurs et aménageurs (publics et privés), les bailleurs sociaux, les promoteurs privés ...
- Trame et contenu : identifier à toutes les étapes du projet les enjeux, propositions et pistes de solutions, témoignages et illustrations, ressources.
- Méthode : comité rédactionnel interministériel et interprofessionnel.

→ Intégrer l'apport des habitants comme parties prenantes

- Développer davantage d'espaces et de temps de partage autour de la **culture architecturale**, de la qualité des espaces et de la qualité d'usage des logements. Pour ce faire :
 - Mobiliser en conséquence les organismes existants comme les CAUE, les maisons de l'architecture, les services déconcentrés de l'Etat
 - S'appuyer sur les dispositifs nationaux et régionaux axés sur l'aménagement durable des territoires qui intègrent dans leurs objectifs de la production de logements, pour donner à voir des exemples et des références, partager les expériences (ex : programme de revitalisation des centres-bourgs, actions cœurs de ville, NPNRU, démarche EcoQuartier, ateliers des territoires, expérimentations du PUCA, la preuve par 7 coordonnées par Patrick Bouchain...).
 - Développer les initiatives d'acteurs locaux
- Tester et évaluer l'usage de processus participatifs comme le processus de conception intégrée (PCI).
- Mieux faire connaître les propositions pratiques permettant d'intégrer l'apport des habitants, à toutes les étapes du projet. Exemple : comment mobiliser la participation citoyenne en phase programmation ? Comment l'intégrer dans les cahiers des charges de consultation, sous quelles formes contractuelles ? Comment permettre aux maîtres d'œuvre de bénéficier des apports des habitants pour mieux concevoir les logements ? Comment faire bénéficier au mieux l'ensemble des acteurs du logement des retours des habitants une fois les projets livrés ?
- Développer, voire systématiser, la recherche et la transmission aux concepteurs des « retours » des habitants.
- Intégrer les habitants dans les instances de promotion de l'architecture, comme les palmarès ou les prix nationaux ou régionaux, autour du logement et plus largement de l'habitat.

→ Renforcer l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage, publique et privée, par l'intégration d'architectes dans leurs équipes. Cette mesure pour être efficace demande :

- De sensibiliser dès la formation initiale les architectes aux objectifs et au fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage et aux débouchés professionnels qu'elle représente.
- De sensibiliser les maîtres d'ouvrage aux apports que constitue la présence d'architectes au sein de leurs équipes (via les associations d'élus, les représentations professionnelles, lors des rencontres nationales et régionales portant sur le logement social et privé...)

→ Face à la montée en puissance des appels à manifestation d'intérêt à destination d'opérateurs économiques : proposer aux collectivités des outils méthodologiques, juridiques et contractuels pour les aider dans la définition en amont de leurs besoins et exigences en matière d'habitat, en articulation avec les spécificités du site (marché, contraintes, atouts...), puis dans la recherche et la négociation avec les opérateurs économiques.

MODALITES DUNE OBSERVATION STRUCTUREE ET OBJECTIVEE

→ Travailler sur la mise en place d'un observatoire interministériel et public-privé sur la production du logement en France. Parmi les sujets qui pourront être traités : les évolutions dans la programmation des logements, l'évaluation des impacts du choix des processus et procédures de sélection des maîtres d'œuvre et entreprises, la sinistralité dans les chantiers, la satisfaction des usagers, le coût au m² habitable et au m² plancher du logement selon le territoire concerné...

→ Utiliser les conseils qui maillent le territoire (architectes et paysagistes conseils de l'Etat, CAUE...) pour capitaliser sur les pratiques. Pour ce faire, il s'agira de coordonner des plans d'action annuels et pluriannuels entre les différentes instances de décisions (Etat, collectivités, fédérations nationales...)

APPORTS DES ARCHITECTES A TOUTES LES ETAPES DU PROJET

STRATEGIE TERRITORIALE

Pour renouveler l'existant, l'enjeu d'une production opérationnelle de logements nécessite de mobiliser l'expertise de l'architecte (restructuration d'îlots, réhabilitation énergétique des logements existants, accompagnement d'une stratégie de recomposition de zones pavillonnaires, mise en valeur du potentiel programmatique de dents creuses...).

→ **Des architectes mobilisés en régie au sein des services de planification et d'urbanisme**

Des actions à court terme peuvent être menées :

- Une meilleure valorisation de l'intérêt de la fonction publique depuis les écoles d'architecture, en faveur d'une plus grande diversité des modes d'exercice de la profession.
- Une réflexion sur l'évolution du statut de l'architecte dans la fonction publique territoriale.
- Une action de sensibilisation des collectivités à l'architecture et aux savoir-faire des architectes.

→ **Des architectes mobilisés en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour contribuer à la stratégie de planification**

- Privilégier la composition d'équipes pluridisciplinaires comprenant des architectes pour l'élaboration des documents d'urbanisme.
- Utiliser l'accord-cadre d'ingénierie urbaine mono-attributaire pour que la collectivité puisse garder l'équipe qui a élaboré le PLU comme AMO auprès des services d'instruction des demandes d'autorisation.

→ **Les actions à mener pour encourager la mobilisation des architectes dans la planification du territoire**

- Le renforcement des partenariats entre les ministères en charge des politiques publiques liées à l'urbanisme et l'aménagement du territoire, à la construction et à l'architecture permettrait d'agir de manière efficace sur :
 - Le levier de la formation initiale d'architecture, en intégrant davantage dans les formations les enjeux d'articulation des échelles, d'urbanisme, de paysage et d'aménagement du territoire.
 - La mise en place d'actions en faveur de l'élargissement du champ d'intervention des architectes (formations continues, actions de sensibilisation via des rencontres, forums...) dans des secteurs où leurs compétences et capacités de synthèse sont nécessaires, auprès de l'ensemble des parties prenantes, notamment des élus.
- La préservation et la valorisation des architectes et paysagistes conseils de l'Etat et de collectivités locales.
- Une meilleure valorisation des structures existantes qui maillent le territoire en ingénierie de conseil et de diffusion de la culture architecturale, urbaine, paysagère : les CAUE, agences d'urbanisme, maisons de l'architecture...

→ **Les actions à mener pour améliorer la stratégie d'acquisition foncière des bailleurs sociaux**

- L'accompagnement des collectivités pour la mise en place de veille foncière pour répondre de manière adaptée aux besoins en logements en général et en logements sociaux plus particulièrement : déploiement des outils administratifs et juridiques permettant la maîtrise des coûts d'acquisition et la lutte contre la spéculation foncière, l'acquisition prioritaire de fonciers stratégiques mis en vente, des mesures d'expropriation si nécessaire....
- Le renforcement des partenariats collectivités locales/ bailleurs sociaux dans la définition et l'acquisition d'emplacements fonciers stratégiques (associer les bailleurs sociaux en amont, dès l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et d'habitat).
- La mise en place de partenariat avec France Domaine et toutes autres structures mobilisées dans l'évaluation des coûts du foncier en vue de leur acquisition pour la production de logements sociaux.
- La promotion de l'intervention des Organismes de Logements Sociaux en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- Le développement d'une mission préalable de faisabilité qui permet d'éclairer le maître d'ouvrage sur les possibilités d'utilisation du foncier.

URBANISME OPERATIONNEL

- Préserver la même équipe d'ingénierie tout au long du processus : du diagnostic stratégique de territoire à la définition d'un schéma directeur, d'un plan guide et de fiches de lots en utilisant l'accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.

PROGRAMMATION

Tenir compte des évolutions des modes d'habiter dans l'élaboration des programmes et leur prise en compte par les architectes dans la conception pour loger mieux et plus d'habitants dans des opérations adaptables, flexibles, modulables, limitant ainsi les logements vacants ou sous-occupés par ce que non adaptés aux nouvelles données (repenser les modèles de répartition des espaces du type « jour/nuit », chambres parentales et chambres des enfants, prévoir des espaces louables temporairement à côté de son logement principal, mutualiser...).

Intégrer dans les programmes des objectifs urbanistiques, architecturaux, écologiques et sociologiques élevés ; permettre la flexibilité et l'adaptation du projet aux différents usages et fonctions durant toute la vie du bâtiment.

Pour la formation continue des architectes, développer des modules de formation autour du montage de projets et de la connaissance des métiers connexes (environnement, santé, paysage, écologie...). 5

CHOIX DU PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

- Affirmer l'intérêt de la **mission globale de maîtrise d'œuvre**, autorisant la dérogation aux règles générales d'allotissements au profit du projet.
- Encourager l'usage de la **mission de base** (au sens de la loi MOP) : la maîtrise d'œuvre est un véritable partenaire du maître d'ouvrage, lui apportant expertise et conseil pendant toute la durée de l'opération, engageant sa responsabilité sur les résultats obtenus et assurant la direction de l'exécution du ou des marchés de travaux.
- Si le maître d'ouvrage ne souhaite pas confier à l'architecte la mission de base, s'appuyer sur l'article 3 de la loi sur l'architecture de 1977 et les travaux menés par le CNOA en partenariat avec la MAF autour d'une « **mission socle** » commune aux bailleurs sociaux (publics) et aux promoteurs privés incluant le suivi de la conformité architecturale des ouvrages réalisés permettant de s'assurer du respect du projet jusqu'à l'achèvement de la construction.
- Insister sur l'intérêt de la distinction des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, sauf cas spécifique où la nécessité d'associer l'entreprise aux études est avérée.
- Recommander l'usage du concours, même quand cette technique d'achat n'est pas obligatoire, conformément à l'article 5-1 de la loi n° 77-2 sur l'architecture.
- Mieux identifier au sein de l'avant-projet la mission de l'élaboration du permis de construire.

CHOIX DE L'ARCHITECTE ET DE SON ÉQUIPE

- Permettre à chaque maître d'ouvrage, public ou privé, occasionnel ou régulier, ayant une ingénierie importante ou limitée, en ville ou dans les territoires ruraux, d'avoir accès à l'ensemble de la boîte à outils mis à leur disposition :
 - Les trois procédures formalisées (appel d'offres, procédure avec négociation, dialogue compétitif)
 - Les deux techniques d'achat (accord-cadre et concours)

En indiquant pour chacun des outils :

- Les conditions de sa mise en œuvre (d'un point de vue juridique, politique et technique)
- Les atouts et contraintes
- Des retours d'expériences inspirant permettant d'illustrer leurs usages.

Ce partage de la connaissance demande des moyens et la mobilisation de structures relais (CNFPT, associations d'élus, services déconcentrés de l'état, CAUE...).

- Préalablement au choix de la procédure dans tous les cas de figure :

1. Encourager les procédures restreintes
2. Limiter le nombre de candidats admis à formuler une offre (méthodologie et éléments de contrat) ou, plus occasionnellement, à remettre une prestation, suivant les spécificités de l'opération.
3. Privilégier les processus et procédures permettant le dialogue et la négociation entre les parties (pas d'appel d'offre), en cadrant le contenu des offres (égalité de traitement et lutte contre la surenchère au bénéfice de tous et du projet).

- Pour les cas qui le justifient**, permettre la remise d'une prestation indemnisée, sans démarrer la conception de l'ouvrage : **formaliser la note d'intention** permettant au candidat d'une consultation de partager et d'illustrer sa vision et sa compréhension du programme.

• **Alléger les modalités d'organisation du concours** (mutualisation des candidatures par exemple) pour le rendre plus attractif aux yeux des acteurs, maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre et l'ensemble des parties prenantes (dont les élus et les citoyens), tout en maintenant ses atouts (un choix partagé basé sur la pertinence d'un projet, le temps de l'échange et de l'analyse du jury notamment, l'émulation des équipes de maîtrise d'œuvre, l'alimentation de la culture et du désir d'architecture, le débat public par l'exposition des projets...).

EN PHASE CHANTIER

Vis-à-vis de l'enseignement :

- Instaurer une relation chantiers – écoles d'architecture : donner un vrai temps de formations et de stages croisés au sein des entreprises et de la maîtrise d'ouvrage et au cœur des chantiers
- Créer et développer des ponts entre les chaires d'architecture et de BTP croisés
- Développer, encourager la double formation « architecte-ingénieur ».
- Développer le volet ré-intervention sur l'existant, bâti et urbain.
- Intégrer de manière plus systématique le développement de techniques et de technologies liées aux objectifs d'aménagement et de développement durables dans les parcours de formation, en faisant le lien entre conception et techniques de mise en œuvre.
- Revoir et approfondir la formation continue pour permettre aux étudiants de vivre la globalité d'une opération de construction de la signature des marchés de travaux à la levée des réserves. L'enseignement des techniques constructives doit être significativement valorisé.

Vis-à-vis de la gouvernance à l'échelle nationale :

- Mieux valoriser les travaux menés autour de la sinistralité sur le chantier, notamment par l'Agence de la Qualité de la Construction (AQC).
- Dresser un bilan annuel partagé permettant d'objectiver, de quantifier et de qualifier le déroulement des chantiers.
- Suite à ce bilan partagé, mettre en place une feuille de route permettant de remédier de manière collégiale aux difficultés rencontrées (accompagnement d'évolution des pratiques, contrôles, évolutions juridiques...).

Au sein de la profession des architectes :

- En tant qu'architecte, saisir l'opportunité des retours du chantier pour approfondir sa connaissance du bâtiment et son expertise : « Ce que je dessine, je sais le construire ».
- Développer la connaissance mutuelle et le savoir faire faire par la formation continue avec des stages ou une alternance en entreprise.
- Utiliser la formation continue pour mieux s'armer sur la définition et la gestion des contrats au bénéfice du projet et du maître d'ouvrage.
- Encourager la mission de base pour l'équipe de maîtrise d'œuvre en développant, si nécessaire, la cotraitance ou la sous-traitance pour assurer la direction de l'exécution des travaux en phase chantier.

Auprès des maîtres d'ouvrages, publics et privés, mieux informer de ce qui se joue au sein des chantiers, pour une meilleure appréhension du rôle et de l'intérêt de l'architecte et de la maîtrise d'œuvre dans cette étape clé.

APRES LIVRAISON, PENDANT LA VIE DU PROJET

- Mettre en œuvre les démarches d'évaluation des projets par les habitants en développant des espaces d'expérimentation dans le cadre de réhabilitation, de construction ou d'aménagement.