

# Le logement idéal existe-t il ?

**Rémi CAMBAU, cadreville.com**

Nous allons continuer. Cette question de l'évolution des modalités est importante à plus d'un titre. En effet, les attentes des Français en matière d'espace dans le logement vont conditionner la construction, les coûts de construction et les techniques qui sont mises en œuvre pour y répondre. Je veux commencer, non pas par prendre une position en contre-pied, mais par parler des Français. Qu'attendent-ils de l'acquisition de la maison, de leur première maison pour certains ? Que trouvent-ils dans cet achat ? Quel est ou quel devrait être le logement idéal que nous devrions leur proposer, que devraient leur proposer les promoteurs ? Sont-ils satisfaits de ce que nous leur proposons ?

J'ai relevé un sondage qui porte, non pas sur la maison, mais sur l'appartement. Parce que les Français aspirent tous à avoir une maison, 58% des chantiers mis en chantier l'année dernière correspondaient à des maisons. Toutefois, il y a quand même des gens qui sont bien dans leur appartement et nous leur avons demandé pour quelle raison ils se sentaient bien dans leur appartement. La première raison tient à l'environnement. C'est la qualité de l'environnement, la façon dont l'environnement est traitée autour de leur immeuble. Parmi les autres raisons, il y a, bien évidemment, la qualité des espaces, les services qui sont rendus et puis, tout à fait en bas de la liste, l'architecture qui est citée par 5% des habitants d'appartement.

Ils ne réalisent pas que l'environnement de leur maison ou le plan de leur appartement a été dessiné par un architecte. Alors reprenons, si vous le voulez bien, le raisonnement dans le bon sens. Nous allons partir de la demande du particulier concernant sa maison. Qu'en attend-il ? Quels sont ses désirs ?

Guillaume ERNER, vous avez eu la gentillesse de venir. Ce sociologue, qui a travaillé notamment sur les questions de mode, et pas seulement sur les questions de maison, est docteur en sociologie à l'université de Paris IV et maître de conférences à l'université de Columbia. Il a écrit plusieurs ouvrages sur la mode et également sur l'antisémitisme. L'année dernière, le promoteur « MAISONS D'EN FRANCE » lui a demandé de partir à la découverte de la maison relationnelle. Alors qu'est-ce que cela veut dire ? C'est un mot presque grossier. Alors, que représente la maison relationnelle, quel est son sens ? Expliquez-nous un peu.

**Guillaume ERNER, sociologue**

Je vais vous parler, en fait, de la maison aujourd'hui telle que les Français la veulent concrètement, c'est-à-dire d'une maison moyenne pour des Français moyens sans jugement de goût. Car il faut voir quelle est la réalité des choses, comment nous pouvons la faire évoluer. La maison est en quelque sorte un excellent baromètre pour comprendre les évolutions d'une société. Il n'y a rien de plus parlant, sur l'état des rapports entre les individus, que le logement qu'ils se choisissent et que le lieu qu'ils décident d'habiter. Par conséquent, nous essaierons de comparer la maison avec les objets que les français aiment.

Passons au deuxième transparent. En fait, il y a deux objets qui sont très importants dans les achats des individus : la voiture et la maison. Nous pouvons le déplorer. Mais il faut le reconnaître et il faut voir que les aspirations des Français en matière de choix de voiture et de choix de maison sont très proches comme nous allons le voir dans le transparent suivant. Il y a

un désir de transparence, de volume, un désir de lumineuse. Nous achetons de plus en plus une maison pour, non pas les m2, mais pour les m3 et nous acceptons de plus en plus des couleurs vives. Si vous essayez de voir quelle est la différence entre la France des années 60 et la France de 2003, vous remarquerez immédiatement que le pôle d'alimentation a largement décliné en termes de dépenses des ménages, tandis que le pôle des logements a considérablement augmenté. Ceci veut dire qu'aujourd'hui, bulle ou pas bulle, le logement a un problème et un problème budgétaire.

Le problème budgétaire veut dire que les Français sont, parmi les peuples d'Europe, ceux qui dépensent le plus de leur budget pour se loger.

## **Rémi CAMBAU**

Les Allemands sont au-dessus de nous ?

## **Guillaume ERNER**

La situation française représente 7 années de hausse ininterrompue de prix du logement, avec un certain nombre de répercussions qui vont modeler la maison du fait du prix du foncier. La maison est devenue un sujet de conversation dans quasiment tous les repas, elle est devenue une denrée rare et véritablement une préoccupation des individus. Cette préoccupation s'est accrue par le fait que les individus souhaitent devenir propriétaires. Historiquement, c'était des pauvres qui devenaient propriétaires. Dans les pays du Sud, il y avait une forte proportion de propriétaires. Aujourd'hui, dans un univers qui est perçu comme un univers inquiétant et où il existe une très grande peur de la précarité en France et une société qui est perçue comme extrêmement agressive et hostile, le souhait de devenir propriétaire est un souhait largement répandu et qui démarre de plus en plus tôt. Hier, on se construisait un logement patrimoine quand on approchait de la retraite. Aujourd'hui, les couples mariés ou les couples qui commencent leur période de cohabitation alors même que nous savons que les périodes de cohabitation s'achèvent parfois avant leur terme achètent une maison en commun de plus en plus tôt.

Néanmoins, il reste un retard à combler en France, un retard que les pouvoirs publics n'ont pas vu venir alors que tous les chiffres indiquaient effectivement qu'il y avait un manque criant de logements.

Ensuite si nous passons à la surface des logements, d'après ces statistiques européennes, nous voyons que la France est dans une situation médiane pour les logements nouveaux. Car, comme nous allons le voir, même si le prix du foncier augmente, les logements récents sont de plus en plus grands et je vais essayer de vous expliquer pourquoi ils sont de plus en plus grands.

D'abord, il faut voir que l'aspiration générale de tout le monde est une aspiration pour la maison individuelle. Nous avons appris que 82% des Français veulent des maisons individuelles. C'est le cas. Nous pouvons en penser ce que nous voulons. Mais en tout cas, il faut partir de ce constat. C'est aussi le cas dans tous les pays développés et dans tous les pays qui se développent et notamment dans la banlieue de Shanghai où nous importons le modèle occidental de la maison individuelle, tout simplement parce que, lorsque les peuples deviennent libres, ils s'individualisent et l'un de leur souhait est d'avoir un logement au sein d'une maison individuelle.

Si nous revenons au cas français, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, le nombre de pièces par logement n'a cessé d'augmenter. La surface du logement n'a cessé d'augmenter alors qu'aujourd'hui même, les gens sont de moins en moins nombreux à habiter dans un logement, du fait des divorces et des mariages, du veuvage, des célibats. Il y a donc une situation un peu paradoxale en apparence. Pourquoi les logements augmentent-ils de taille alors que le nombre de personnes qui les habitent est de plus en plus restreint ?

Que représente un logement français aujourd'hui ? Il constitue 90m<sup>2</sup> et trois chambres et rassemble 2 à 4 personnes. C'est le miracle des statistiques. Nous savons qu'en général, lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle, il faut à peu près 100 000 euros pour la construction ; d'où le choix de la maison à 100 000 euros par Jean-Louis BORLOO. En terme de foncier, c'est là où le bât blesse puisque le foncier va coûter entre 30 et 80% aujourd'hui du prix de la maison.

Où est construite cette maison ? Elle est construite effectivement, comme nous allons le voir, de plus en plus loin des villes mais toujours dans les mêmes lieux ; c'est-à-dire que les taches foncées, par exemple, représentent les taches où la France se peuple. Or, comme nous le voyons, l'aménagement du territoire est quelque chose qui n'a pas porté ses fruits. La population française reste massivement localisée dans les mêmes lieux. Il n'y a actuellement aucune raison pour que cela change. Le TGV et les autoroutes ont permis aux taches de s'agrandir, de multiplier les connexions entre les points, mais n'ont pas véritablement modifié la physiologie du territoire hexagonal.

En revanche, l'une des choses les plus importantes qui soit intervenue depuis le dernier recensement, soit depuis 1999, c'est la fin de l'exode rural. Ceci signifie que les communes - je ne parle pas ici de Bordeaux qui connaît une situation un peu atypique à cet égard, mais des communes qui ont gagné des habitants - sont de petites communes, car les gens y recherchent une certaine forme de ruralité et de sécurité également, une aspiration à une vie meilleure et puis aussi parce que le foncier y est à un prix inférieur.

L'autre facteur également extrêmement important, et dont le rôle va être encore accru à la suite des émeutes de novembre, constitue le poids énorme de la carte scolaire. Les Français ont des stratégies de logement qui les incitent de plus en plus à habiter entre eux. C'est-à-dire que chaque classe sociale veut aller dans un lieu où elle estime qu'elle sera entre gens du même monde entre guillemets. Ceci est un formidable moteur pour les inégalités et les reproductions d'inégalité. Nous pouvons le déplorer ici. Mais en tout cas, il faut le constater. La France n'est pas du tout un pays où les classes sociales se mélangent. Au fur et à mesure de l'évolution des territoires, nous constatons que les stratifications sociales se renforcent.

Un autre facteur extrêmement important en France concerne l'attraction pour le terroir, pour tout ce qui est régional et donne une évolution bigarrée en termes d'architecture. Sur le plan architectural, nous n'apprécions pas tellement cela. Mais il faut voir que les traditions architecturales et régionales et le poids des terroirs ont été effectivement importants. Je ne sais pas si vous savez ce que représente cette carte. Elle représente la France du beurre et la France de l'huile. C'est-à-dire que plus il y a de jaune foncé et plus on y fait de la cuisine au beurre et plus il y a de vert et plus on y fait de la cuisine à l'huile.

Cette carte se superpose à une autre carte qui est la France de la tuile et la France de l'ardoise. Auparavant, il y avait une tuile par canton. Chaque canton produisait sa propre tuile. Et bien nous voyons que la France du beurre se superpose en partie à la France de l'ardoise. Les

Français restent très attachés à ces particularités régionales mais ils les ont transformées. Ce sont des modèles d'un constructeur de maisons individuelles.

Nous pouvons passer au transparent suivant. Vous voyez que chaque région s'est construite sur une sorte de tradition régionale. Là, nous voyons, par exemple, la fermette de Flandres, qui n'a absolument rien à voir avec une fermette de Flandres d'avant mais qui plait aux individus, est renforcée par les pouvoirs publics, les constructeurs n'étant pas seuls responsables du choix de ces architectures, ont un pouvoir décisionnaire très important en matière architecturale. Il y a les CAUE qui sont des organismes qui fixent un certain nombre de règles dans tel ou tel lieu et font une permanence et une transformation de ces architectures.

Nous passons très vite aux autres transparents. Tout ceci vous montre qu'il y a des souhaits de permanence, une aspiration des peuples à éviter quelque chose comme cela, avec un regret pour un certain nombre d'Anglais aujourd'hui que l'Angleterre n'ait pas su préserver ses architectures régionales.

Maintenant je vais vous présenter très rapidement les résultats de l'étude que j'ai menée pour MAISONS D'EN FRANCE sur les souhaits de la maison régionale. Si je voulais décrire la maison en deux mots, je dirais qu'elle est le symptôme de la révolution anthropologique qui est en cours. Que représente une révolution anthropologique ? Cela veut dire que notre société est une société en mutation, avec un certain nombre de dysfonctionnements que nous pouvons voir, par exemple, dans la présence de la violence dans nos villes, dans le fait que le salariat est en train de se transformer, que l'autorité est devenue de plus en plus influente. En bref, il y a un certain nombre d'évolutions que nous pouvons déplorer, d'autres que nous pouvons apprécier puisque la liberté est de plus en plus grande dans les choix individuels.

Tout ceci va se retrouver dans la maison. Cela va se retrouver dans la maison tout simplement parce qu'une maison est une boîte à l'intérieur de laquelle il va falloir faire cohabiter des gens qui ont de plus en plus de problèmes, car la famille est quelque chose qui va de moins en moins de soi. Nous voyons apparaître un thème qui est celui de l'enfant problème. Nous allons avoir tout d'abord l'obligation de faire cohabiter, sous le même toit, les parents et les enfants. Nous avons également un autre rapport au monde avec un environnement qui est souvent perçu comme de plus en plus hostile. Il va falloir que la maison régule ces relations, qu'elle adopte des solutions extrêmement concrètes et pragmatiques pour permettre à ces différents individus de mener des existences sans se gêner.

Il va falloir évidemment aussi que cette maison soit reliée au monde, par le biais d'Internet, du téléphone, etc. Aujourd'hui, les individus sont de plus en plus intolérants à l'égard de toute période où ils ne seraient pas reliés au monde. C'est un peu le paradoxe contemporain que nous connaissons. Nous trouvons que nous sommes envahis par les autres, mais quand le téléphone portable ne fonctionne pas pendant une demi-journée, nous sommes complètement perdus. Aussi la maison est devenue, en quelque sorte, le réceptacle de ce que nous pouvons appeler une pathologie du bien. C'est-à-dire que la relation à l'autre est devenue quelque chose de plus problématique qu'auparavant, quand existait la société traditionnelle qui protégeait à la fois les individus, les mettait dans des rails dont ils ne pouvaient pas s'écarter mais où il y avait, malgré tout, une sorte de vie qui allait de soi.

Aujourd'hui, si nous regardons les évolutions françaises, nous voyons que le pourcentage de gens qui parlent à leurs voisins n'a cessé de diminuer et de manière aussi rapide en France qu'au Royaume Uni. Ceci veut dire que vous connaissez de moins en moins les gens qui

habitent dans votre propre rue, voire même vous en avez peur. Au pire, vous pouvez être en procès avec eux.

## **Rémi CAMBAU**

C'est moins 2% par an.

## **Guillaume ERNER**

C'est la même chose pour le sentiment d'insécurité. Le sentiment d'insécurité ne se traduit pas par un nombre d'homicides élevés, puisque la France a un taux d'homicides assez bas, 58 pour 100 000 à peu près. En revanche, le nombre d'incivilités, de petites incivilités, de vols d'autoradio, etc., lui, a augmenté et provoque, chez les individus, une sensation d'insécurité. Ce sentiment est là et il pèse énormément sur la manière dont les individus conçoivent leur maison. Très concrètement, cela veut dire qu'aujourd'hui, une maison, en France, a une clôture, car celle-ci, par exemple, a un effet psychologique. Nous ne sommes pas encore aux Etats-Unis où se développent les « gates communities », des sortes d'enclos où les gens se protègent avec des barrières. Certaines de ces zones se développent en France. Il va de soi que les « gates communities » ont un bel avenir parce qu'aux Etats-Unis, nous avons commencé à en développer pour les riches et puis progressivement, nous en avons fait pour les classes moyennes. Bientôt nous pourrions même en faire pour les classes modestes, l'important étant que les individus, à tort ou à raison, veulent habiter entre eux.

Maintenant, rentrons dans la maison. La maison, elle a une double fonction qui est paradoxale. Elle doit séparer les parents et les enfants mais aussi les réunir. Il va falloir qu'elle remplisse ces deux fonctions de manière satisfaisante. C'est cela qui consomme de l'espace. Car finalement des relations paisibles et pacifiées supposent que les gens puissent se réunir mais aussi disposer chacun de leur lieu à eux.

Le fait notable, quand je vous ai parlé de révolution anthropologique, concerne la famille recomposée. Ceci veut dire qu'aujourd'hui, 15% des enfants vivent avec un parent qui n'est pas le leur. Ceci signifie que vous ne pouvez pas envisager des choses aussi banales que la salle de bains comme auparavant, parce que la cohabitation entre un adulte et un enfant qui n'est pas le sien dans la même salle de bains peut poser problème. Par conséquent, dès que les parents en ont la possibilité matérielle, ils construisent deux salles de bains.

Il va falloir également que ces couples, qui se sont recréés, disposent d'une intimité à eux. Alors qu'auparavant la chambre des parents était proche de la chambre des enfants, nous voyons aujourd'hui, quand cela est possible, que la chambre des parents s'éloigne de la chambre des enfants. La pièce la plus importante reste la cuisine. Les Français aiment la cuisine festive, celle qui leur permet de recevoir. Nous croyions que la cuisine allait disparaître et devenir un laboratoire avec un four à micro-ondes. Ce n'est pas du tout ce qui s'est produit. Les gens disent qu'ils font la cuisine et même si ils y consacrent entre 35 et 45 minutes par jour, la cuisine reste la pièce la plus importante, car c'est la première pièce où la famille va se réunir et un projet de construction de maison individuelle représente toujours un projet de construction familiale.

La salle de bains, elle, n'a pas suivi exactement la même progression. Le fait le plus notable est qu'elle a été multipliée par deux. C'est-à-dire que les maisons ont deux salles de bains quand leurs surfaces le permettent. En revanche, la pièce la plus importante après la cuisine

serait la terrasse ou le jardin, dans le cas d'une maison individuelle. Là, vous voyez qu'en France, il y a un retard en la matière puisque 30% des maisons n'ont pas de terrasse. Cette situation n'est pas liée à des considérations climatiques classiques (seulement 6% des cas). Elle est surtout le fait que le choix des individus n'a pas été satisfait pleinement.

Les relations familiales passent essentiellement par deux espaces. Il y a un espace qui est un espace familial modulable, avec une télévision qui est de moins en moins le totem, car à partir de 9 ans, 35% des enfants ont une télévision dans leur chambre. Auparavant, nous étions sûrs de retrouver la famille réunie autour de la télévision dans le salon. Ceci n'est plus le cas et les gens consomment de plus en plus la télévision en moyenne même si les adolescents consomment Internet. Mais la télévision qui trône dans le salon a été remplacée par des télévisions satellite. Ceci représente un indice supplémentaire du fait que les gens ont du mal à se mettre d'accord sur le choix du programme télévisé. C'est la raison pour laquelle, nous assistons à la suite parentale, un phénomène international qui vient en France. Cette suite parentale se compose d'une chambre qui est généralement plus petite qu'avant.

Ce sont des plans « MAISONS D'EN FRANCE », mais les surfaces sont bien évidemment purement indicatives. Il y a un dressing, car nous aimons de plus en plus les espaces rationnels et le dressing, dans l'imagination des individus, a une dimension statutaire et rappelle l'hôtel de luxe et puis enfin une salle de bains car comme je vous l'ai dit, les gens veulent disposer de leur intimité.

La suite parentale représente une maison dans la maison. De l'autre côté, il y a la pièce des enfants avec, comme phénomène émergent, la possibilité de mettre 2 enfants en bas âge dans une même pièce. Ceci était perçu hier comme le comble de la misère. C'est aujourd'hui quelque chose que nous acceptons de plus en plus pour apprendre aux enfants le sens de la collectivité. Comme les adultes n'ont plus le sens de la collectivité, nous l'apprenons aux enfants.

Il y a aussi la possibilité de faire des solutions modulables de ce type avec un coin jeu pour les enfants lorsqu'ils sont en bas âge. C'est une photo qui vient du Brésil. Elle vous montre que la solution de la suite parentale est reprise un peu partout dans le monde.

2 objets nouveaux façonnent la maison : la télévision comme je vous l'ai déjà dit, et l'ordinateur qui est de moins en moins un gadget et va avoir de plus en plus besoin d'un endroit à soi ; d'où la naissance du bureau. De plus en plus de maisons ont un bureau, tout simplement parce que les gens l'utilisent. Les enfants jouent dessus et 40% des adultes travaillent depuis chez eux. Ce chiffre est évidemment en pleine progression.

La France se trouve là. Nous sommes à un taux de 40%. Je vous montre très rapidement les statistiques de 2003. Nous pouvons imaginer que la pièce bureau va être une pièce de plus en plus importante. Les nouvelles pièces sont essentiellement le bureau et la chambre d'amis. Ceci est lié au fait, comme je vous l'ai expliqué, que les gens travaillent de plus en plus chez eux. La chambre d'amis sert bien souvent à accueillir l'enfant, l'adolescent en garde partagée. Elle découle aussi, mais là cela demanderait de longs développements, de la RTT. Les gens ont plus de jours de vacances. Ceci ne signifie pas qu'ils ont plus de budget. Mais les gens, bien souvent, vont les uns chez les autres et il faut un endroit où accueillir les individus.

Les caractéristiques d'une maison perçue comme idéale portent sur la lumière, l'espace et l'isolation. C'est une maison qui est considérée comme une maison saine, qui se trouve dans un environnement sain. C'est quelque chose qui est très important. Nous avons parlé de

développement durable. Je n'y reviens pas. En revanche, ce qui est important, c'est qu'il y a des peurs nouvelles qui viennent, par exemple, de la présence de lignes à haute tension. Les gens n'en veulent plus. Comme ils ne veulent pas d'antennes téléphoniques près de chez eux. C'est quelque chose de plus en plus fort et les gens vont se renseigner pour savoir s'il n'y a pas tout cela dans leur environnement proche.

Que fait-on dans une maison ? D'après les statistiques de l'INSEE, les gens dorment énormément. Ils dorment de 8h30 à 9h par nuit. Ne me demandez pas pourquoi. Ils passent 6h30 à travailler et 2 heures par jour à regarder la télévision, soit 17 heures par semaine. Nous voyons qu'il y a 1h30 de sociabilité. Ceci veut dire que dans une maison, il faut avoir la possibilité d'accueillir les gens. Ils consacrent 35 minutes pour les loisirs intérieurs et 35 minutes pour les loisirs extérieurs ; ceci pour vous rappeler l'importance du jardin et de l'atelier, le garage étant bien souvent destiné à être une pièce supplémentaire pour l'homme lorsque les petits bricolent.

Les gens font 45 minutes de trajet par jour. Cela signifie que les gens sont prêts à aller de plus en plus loin pour habiter. Il s'agit du trajet moyen des français.

Passons au transparent suivant. Voici la dernière étape de la maison perçue comme un objet statuaire. Il s'agit d'une étape importante. Nous voyons que la voiture est perçue comme un objet statuaire par les Français. C'est une 307. Lorsque les gens dépensent une somme importante, ils veulent en avoir pour leur argent. C'est pour cela que la MODUS a été un échec parce qu'on leur faisait une voiture rigolote pour une somme que les gens trouvaient trop importante.

Pour la maison, nous retrouvons les mêmes signes statuaire. Vous remarquerez, en particulier, qu'une maison qui fait cossue en France est toujours une maison qui a une tour, une protubérance comme celle-là, de petits machins qui dépassent. Les Français détestent la boîte carrée. Il y a toute une série de signes. Nous pouvons analyser l'adresse évidemment mais aussi la porte de garage. Là, nous voyons une porte de garage pas du tout statuaire. Celle-ci est mieux, celle-ci commence à être pas mal, celle-ci très bien. Le garage à cassettes représente l'un des indices les plus sûrs d'une maison de quelqu'un de relativement aisé. Ceci veut dire que si nous prenons, par exemple, tous ces modèles, nous sommes en face de signes, des signes décryptés par les individus d'une maison qui a coûté cher mais qui en a donné à son propriétaire pour son argent.

Dernière chose : la maison est de plus en plus soumise à la mode. C'est-à-dire qu'il y a des phénomènes cycliques. Nous avons parlé du papier peint. C'est quelque chose qui avait disparu et qui est aujourd'hui en train de revenir. Les Français sont de plus en plus sensibles à la mode. Ceci veut dire que comme pour les chaussures, ils peuvent accepter quelque chose qui est laid pourvu que ce soit à la mode. Nous sommes passés de larges espaces à des espaces de plus en plus petits pour des raisons fonctionnelles. Les petits espaces sont plus faciles à vivre. Après la mode du loft intégral, nous revenons à des espaces beaucoup plus petits.

Voilà en vrac quelques qualités d'une maison aujourd'hui : de plus en plus de choses qui vivent dans la cuisine, réintégrer les activités dans le jardin et puis possibilité de la propriété. Voilà un certain nombre de choses qui sont à la mode en France : le parquet, les maisons en bois qui sont perçues très positivement par les Français, les matières nobles et authentiques comme, par exemple, la brique, les murs mono, les portes larges, les baies à galandage, les cuisines intégrées qui ont beaucoup de retard en France principalement pour des raisons

budgetaires et puis les inserts, le papier peint. Les matières qui n'ont plus la cote représentent les matériaux artificiels, la moquette, les plafonds bas qui s'opposent au volume.

Voilà, j'en ai terminé.

## **Rémi CAMBAU**

Merci pour votre introduction de qualité évidemment. Nous allons rebondir en donnant la parole à des praticiens au quotidien. Vous avez été chargés de jeter un œil extérieur et les regards extérieurs sont toujours passionnants pour les gens chargés de la production. Nous avons, avec nous, François BONNET qui est le Président d'Apollonia, un des responsables de la direction logement chez NEXITY, un des tous premiers producteurs de logements en France. Laurent POULON est le responsable de DV construction. Il a une longue expérience de la construction, notamment dans le Nord de la France et il travaille avec les architectes. L'architecte Louis PAILLARD est l'un des commissaires généraux de cette exposition, les autres étant Jacques FERRIER et Philippe GAZEAU. Son parcours lui a permis d'agir dans la construction périphérique. Il a plutôt cherché à secouer les habitudes, que ce soit celles de la profession ou celles des idées reçues sur la production de logements de la ville, sur la production du bâtiment. C'est à vous, Monsieur PAILLARD, que je souhaite poser ma première question. Votre approche consistant à faire bouger les choses, (notamment au travers du bâtiment que vous venez de signer, la création de l'Ecole des beaux-arts de Valenciennes), vous amène à des prises de position qui sont parfois radicales, avec l'utilisation de la couleur très forte, des productions qui détonent. Je ne parle même pas de la maison trapèze que vous présentez ici. C'est un projet en cours de construction dans lequel un gymnase est construit au-dessus de la maison traditionnelle. Comment est-ce qu'on s'arrange avec ces attentes, ces tendances fortes quand on fait de l'architecture ?

## **Louis PAILLARD, architecte**

Je dirais que tout ce qui nous a été présenté ici représente un formidable cahier des charges. Je pense que le rôle des architectes est aussi, non pas de suivre les tendances, mais tout du moins d'essayer de jouer avec les contraintes, les nouvelles données que la société met en place, parce qu'elle évolue. Je pense que le rôle de l'architecte est justement d'être là pour rebondir et faire des propositions. Parmi toutes les choses dont nous avons parlé, j'aime beaucoup la porte de garage à cassettes. Je suis sûr que nous pouvons faire quelque chose avec cela. Nous pouvons faire quelque chose aussi avec ces nouvelles manières d'habiter. Les problèmes économiques et spatiaux constituent un formidable cahier des charges à partir duquel il faut rebondir, inventer et proposer. J'ai envie de démarrer le débat de cette manière. Plutôt que de dire tout cela n'est pas bien, qu'ils n'ont rien compris, il est préférable de retourner les situations, de les utiliser et puis d'en faire de la belle architecture. Nous pourrions peut-être parler tout à l'heure de ce qu'est la belle architecture. Partons de ce point de vue-là et essayons de faire des choses.

## **Rémi CAMBAU**

François BONNET et Laurent POULON, en tant que promoteurs, vous êtes évidemment confrontés à ces demandes d'une façon un peu différente, plus dans le logement collectif que dans la maison individuelle. Je pense que vous êtes confrontés aux mêmes demandes.



## **François BONNET, Président d'Apollonia**

Je vais reprendre ce que vous avez dit. Je pense effectivement que tout ce qui nous a été exposé, même si un certain nombre d'éléments des enquêtes peuvent paraître contradictoires, représente un merveilleux cahier des charges d'intégration. Je ne suis pas sûr que la réponse de la maison à ces questions soit la seule, soit unique et la meilleure et que ce ne soit pas une réponse un peu primaire et facile pour les promoteurs qui produisent des logements avec des maîtres d'œuvre. D'une certaine manière, sans que cela ait rien de péjoratif, nous faisons, par avance, des choses pour des clients que nous ne connaissons pas encore. Il y a toute une difficulté au niveau des aspirations. Nous aussi, nous avons réalisé un certain nombre d'études un peu sociologiques. Nous participons à des débats, à des ateliers de réflexion, avec des sociologues, des gens qui sont dans d'autres métiers. Ces débats portent sur les voitures, l'ameublement, plein de choses qui nous permettent de voir un peu les tendances. Il est vrai qu'il est extrêmement complexe de trouver et d'apporter une solution qui ne soit pas une espèce de moyenne de gestion.

Il est clair qu'aujourd'hui, ce qui ressort des modes de vie des gens, c'est tout un tas de paramètres difficiles à cerner. Par exemple, tous les individus aujourd'hui représentent des individus multiples. Le même individu, au cours d'une journée, va changer de statut. Je vais prendre un exemple trivial. Le matin, on peut être piéton et plus tard dans la journée, on peut devenir automobiliste. Le soir, on va faire du vélo et à chaque fois, le comportement et les attentes ne sont pas les mêmes. Chacun de nous est automobiliste et chacun de nous a envie d'une autoroute, mais personne ne la veut à côté de chez lui. Il y a des comportements multiples qui sont difficiles à gérer, y compris dans l'habitation. Nous appartenons tous à plusieurs tribus. Nous changeons de tribu. Nous sommes dans la tribu d'entreprise. Nous pouvons très bien passer dans une tribu de club ou bien de golf.

Nous avons donc des comportements, qui, en fonction de la tribu dans laquelle nous sommes, changent et dans la maison, c'est exactement pareil. Les individus sont de plus en plus nomades. Le temps d'utilisation du logement, c'est-à-dire le temps de vie dans le même logement, diminue d'année en année. Les gens ont plus de résidences, ont d'autres attentes. Ils sont nomades, même dans leur façon de vivre. C'est-à-dire qu'à un moment donné, ils vont être vecteurs, à un autre moment ils vont vouloir écouter de la musique, aller sur Intranet, Internet, etc. Ce sont des gens multiples, complexes dont les tendances ne sont pas faciles à mettre en œuvre.

Je crois que pour résumer tout cela, notamment la façon de vivre à l'intérieur d'un logement, un sociologue bien connu a parlé de « libre ensemble ». C'est vrai que le « libre ensemble », c'est aujourd'hui ce qui est le plus difficile à mettre en œuvre. C'est ce que vous avez dit tout à l'heure dans votre étude. Il s'agit de la manière d'organiser les espaces, de pouvoir être intimes et dans le partage, être libre ensemble et tout cela à des moments différents. C'est difficile à mettre en œuvre, d'autant que les gens expriment un certain nombre de fantasmes. Mais ce n'est pas forcément ce qu'ils vivent. 92% des clients veulent des baignoires, par exemple, mais 70% ne prennent que des douches. Les meubles à roulettes ont connu une expansion fantastique. Les études montrent qu'ils ne bougent jamais de place. Donc les gens veulent du modulable qui reste statique. Il y a une difficulté et pour nous, c'est vrai que mettre le logement idéal en face d'acquéreurs qui sont divers et variés n'est pas très simple. Je rejoins ce qui a été dit dans l'atelier précédent. Je crois que pour nous, la meilleure solution

est de concevoir, avec le maître d'œuvre, quelque chose qui soit assez rationnel et de laisser des espaces de liberté à l'intérieur des logements.

## **Rémi CAMBAU**

Comment réagissez-vous à cela Laurent POULON ? Quel est votre regard ?

### **Laurent POULON, DV Construction**

Je souhaite tout d'abord féliciter Guillaume ERNER pour la qualité de son étude que je découvre aujourd'hui. Je trouve qu'effectivement, il s'agit d'un excellent cahier des charges, d'un excellent point de départ.

Il y a deux choses sur lesquelles je voudrais revenir. J'ai eu la chance d'être invité cette semaine à l'Institut de l'épargne immobilière et foncière qui étudie le comportement des Français quant à l'épargne immobilier. Cet institut fait des études sur le logement, des études sur les bureaux, des études statistiques dans tous les sens et la vraie bonne question que nous avons envie de poser quand nous parlons du logement est de savoir où nous allons ? Que se passe-t-il ? Y a-t-il un crack ? Est-ce que ça va continuer ?

L'institut délivre une réponse qui est assez simple et consiste à dire qu'il n'y a pas de crack pour une raison très simple : si vous prenez la durée moyenne d'occupation du logement en Ile-de-France, celle-ci est de 16,4 ans. Si en région, c'est à peu près similaire, cela correspond à un placement moyen terme obligataire. Si vous regardez la croissance, sur 15 ans, d'un placement obligataire d'une maison, nous sommes au même prix. Cela ne bouge pas. Donc nous nous disons qu'il n'y a pas de crack immobilier.

La deuxième chose est de savoir si cela va durer. Est-ce que les besoins vont continuer d'être là ? Est-ce que les attentes sont vraiment satisfaites ? C'est une très bonne question. Je ne suis pas sociologue. Mais je pense que les chiffres qui ont été donnés sont bons. Nous imaginons qu'en 2030, en France, il y aura environ 31 millions de ménages du fait de la croissance démographique, de la croissance des familles monoparentales, etc. De ce fait, il va falloir adopter la solution qui est celle de construire de l'habitat pour accueillir les nouveaux ménages : 10 millions de logements d'ici 2030.

En France nous devons produire 6 millions de logements d'ici 2030. Cela fait environ 400 000 logements par an. C'est énorme. Cela fait environ la taille du département des Yvelines. Pour donner une image, c'est 2 400 fois Paris. Nous sommes très contents, en tant que développeurs constructeurs, d'avoir pour 25 ans de constructions de logements. C'est une très bonne nouvelle.

Par mon expérience passée et la vision que j'ai aujourd'hui des métiers de constructeur et développeur, nous devons aller jusqu'au bout de l'acte de construire. C'est la primo accession. Qu'est-ce que c'est ? C'est le rêve de chaque français ou de la plupart des français de devenir propriétaire. C'est là qu'il y a un vrai sujet. La primo accession représente le vrai sujet en France. En 2002, 75% des intentions d'achat étaient le désir de devenir propriétaire. Aujourd'hui, ce taux est de 19%. Alors vous allez me dire que ceci est étrange. Pourquoi seulement 19% des gens souhaitent acheter pour devenir propriétaires ? La plupart des achats

de logements neufs aujourd'hui ne sont pas effectués par des personnes qui vont être les occupants. 70 à 75% des personnes achètent dans un but de défiscalisation. C'est la réalité. L'offre de logements ne correspond pas forcément aux attentes des Français. Les Français ont envie de devenir propriétaires mais ils ne trouvent pas forcément le produit adapté. C'est vrai que les constructeurs ont travaillé beaucoup. Il y a les certificats CQFD. Je ne sais plus combien il y en a : 10 ou 15.

### **Rémi CAMBAU**

Jean-Louis BORLOO a validé un certain nombre de systèmes constructifs qui permettent notamment de baisser le coût de construction, sur le système Algeco notamment.

### **Laurent POULON**

Sur le coût de construction, je vais préciser les chiffres qui ont été donnés dans l'atelier précédent. En 5 ans, le coût de construction a augmenté de 18%. L'indice du coût de la construction et en même temps le foncier, en France et en moyenne, a augmenté de 40%, de 20% dans certaines zones, de 100% dans d'autres zones. Les vrais facteurs d'augmentation des prix et de désolubilisation de jeunes acquéreurs - les ménages entre 25 et 35 ans qui ont besoin d'acheter - sont des facteurs statutaires, de sécurité et de solvabilité. Il y a une motivation très importante, celle de donner pour mes enfants, de constituer un patrimoine à donner aux enfants. Tous ces facteurs vont dans le sens d'un besoin à requalifier dans le domaine de la primo accession, c'est-à-dire aller offrir des produits qui sont faciles à construire, rapides à construire, de qualité exemplaire à la fois en terme de qualité de réalisation mais aussi en termes de qualité architecturale.

Il faut aussi aborder la notion de coût global. Je pense que c'est quelque chose d'extrêmement important dans une démarche d'acquisition d'un logement. Nous achetons, entretenons et revendons un logement. C'est quelque chose qu'il faut arriver à faire passer dans les messages. Une maison ne se juge pas seulement au prix du mètre carré à l'instant T. Elle se juge dans le temps. Une isolation thermique coûte, une isolation phonique aussi. Mais sur le long terme, ceci coûte moins qu'un chauffage et isole mieux. Contrairement aux Espagnols, nous n'avons pas tellement envie, en France, d'entendre nos voisins.

### **Rémi CAMBAU**

Alors quel type d'espace produisez-vous aujourd'hui par exemple ?

### **Laurent POULON**

Qu'est-ce que vous appelez un espace ?

### **Rémi CAMBAU**

Un espace à vivre, un espace d'habitat.

## **Laurent POULON**

Nous travaillons beaucoup sur du collectif ou de l'habitat individuel dense. L'habitat individuel dense représente une solution extrêmement bien développée en Europe du Nord : Belgique, Pays-bas, Angleterre, Danemark. Ce qui est paradoxal, c'est que ces pays-là sont extrêmement denses et le foncier y est moins cher par rapport à d'autres pays européens. Le foncier est moins cher en Belgique et en Hollande qu'en France alors que le pays est beaucoup plus dense.

Qu'est-ce que nous produisons en habitat individuel dense ? Il s'agit essentiellement de maisons qui sont des T3 et des T4 et dont les surfaces varient entre 75 et 90m<sup>2</sup>. Le jeu est évidemment de réussir, avec les architectes, à préserver l'intimité respective de chacun des occupants parce que la relation à l'intimité en France est très différente de celle que nous pouvons trouver aux Pays-Bas.

Aux Pays-bas et en Angleterre, vous pouvez très facilement avoir des chambres en rez-de-chaussée, dans une maison avec un étage. En France, cela me paraît globalement inconcevable, en tous cas très difficile à commercialiser.

Je voudrais revenir sur les espaces extérieurs. Il y a une remarque sur les espaces extérieurs qui est très intéressante. Je vais peut-être laisser François commenter ce que je vais dire. Je vais apporter la vision de promoteur constructeur qui consiste à dire : pourquoi n'y a-t-il pas beaucoup d'espaces extérieurs ? D'abord cela coûte presque aussi cher à construire que des espaces habitables et cela ne se vend pas bien. Nous n'arrivons pas à le vendre. Le prix d'une terrasse représente 80% du prix de la maison si elle était fermée. Cela ne se vend pas 80% du prix du mètre carré habitable. Est-ce que cela répond à la question ?

## **Rémi CAMBAU**

Cela répond en partie à la question effectivement. La question posée est celle de la façon dont vous, architectes, vous répondez aux attentes qui sont levées. Ce qui m'intéresse est que le même constat ressort partout. Dans le concret, la question est de savoir comment nous nous débrouillons. Vous nous apportez déjà un élément de réponse.

## **Laurent POULON**

Nous travaillons sur des principes constructifs, le chantier le plus rapide possible, le chantier sans réserve. L'objectif est de n'avoir aucune réserve à la livraison.

## **Rémi CAMBAU**

Mais cela ne concerne pas le traitement de l'espace.

## **Laurent POULON**

Ce n'est pas le traitement de l'espace. Mais ce sont les souhaits des acquéreurs.

## **Rémi CAMBAU**

Bien sûr, cela compte. Mais prenons une chose à la fois. Qu'en dites-vous François BONNET ?

## **François BONNET**

Nous avons un travail de dentelle à faire. A un moment donné, si nous travaillons bien avec le maître d'œuvre, si nous arrivons à concevoir des logements, il vaut mieux avoir 12 m<sup>2</sup> de loggia bien privative, sans vis-à-vis, sans vue dessus qu'avoir 150 m<sup>2</sup> de jardin en pied d'immeuble. Je pense que c'est une question de gestion d'espace. Par exemple pour tout ce qui est fait en individuel dense, nous avons au niveau de NEXITI, dans le 93, un endroit qui n'est pas sain au plan social. Nous avons créé quelque chose dans l'inspiration des cités jardins des années 30. Nous avons fait en sorte que chaque appartement ait un espace libre extérieur petit, 12 à 15 m<sup>2</sup>, mais intime, donc sans vis-à-vis et sans gens avec vue dessus. Ceci nous a obligé à faire un lego. Alors c'est vrai que ceci a un coût. Mais il est bon de répondre à toutes les aspirations en matière d'espace, de lumière et de protection, lesquelles peuvent aller loin. La protection peut passer par la « gated communities ». Cela peut être la maison enfermée avec des murs, pourquoi pas les tessons de bouteille et les chiens. Mais nous pouvons trouver aussi d'autres modes urbains qui permettent de répondre à cela, notamment dans le 93, banlieue difficile. Nous avons organisé l'ensemble des copropriétés en petites propriétés de 20 logements où nous rentrons par l'intérieur d'une cour qui dessert des logements et fait que quand lorsque quelqu'un n'étant pas de la copropriété rentre, il a des chances d'être vu. Si ce visiteur ressort avec un téléviseur dans les bras, il y a quand même des chances qu'on lui demande ce qu'il fait là.

Il faut développer des systèmes agressifs vis-à-vis de l'extérieur. Là, nous avons une vision un peu idyllique des maisons et de l'espace tel qu'il est. Mais en réalité, ce n'est pas cela. Dans la réalité, vous en avez un qui vous met un grillage haut comme cela, un autre qui vous met un mur en béton et cela devient n'importe quoi. Je crois qu'il est important d'arriver à trouver quelles sont les aspirations d'espace, de volume, de protection, de nuisance et d'apporter des réponses. C'est pour cela que j'ai dit tout à l'heure, en préliminaire de mes propos, que la maison n'est pas la seule réponse que nous pouvons trouver avec des maîtres d'œuvre en collectif. Nous pouvons arriver à trouver d'autres réponses de forme urbaine, notamment dans le collectif. Il est vrai que nous rentrons alors dans des arbitrages de coût. Comme tu l'as dit tout à l'heure, une terrasse étanchée, c'est 400 euros de construction et avec les taux horaires, nous ne pouvons pas charger à ce prix-là.

## **Rémi CAMBAU**

Louis, vous construisez 550 logements. Je n'ai pas vu de chiens, de tessons de bouteille.

## **Louis PAILLARD**

Je suis un peu embêté, car j'ai des voisins qui m'ont l'air d'être de très bons maîtres d'ouvrage et qui font sûrement des opérations très belles. Je ne les connais pas toutes. Mais quand même, la majorité de ce que nous voyons est quand même assez médiocre. Nous ne sommes peut-être pas les bonnes personnes pour répondre à cette question. Mais c'est quand même le cas. Alors est-ce un problème d'architecture ? Je pense qu'il y a beaucoup à voir

avec les règlements urbains, cette espèce de réflexe régionaliste plus ou moins bien compris par les interlocuteurs que nous avons en face de nous. La contemporanéité n'est pas très bien vue en France, contrairement à ce qui se passe dans des pays comme la Hollande ou le Danemark. C'est embêtant parce qu'apparemment, il y a de très bonnes intentions. Nous avons bien compris tout ce qui est mis en place et évolue en France. Mais le résultat est quand même, pour le moment, extrêmement médiocre. Je n'arrive pas à comprendre pourquoi.

### **François BONNET**

Pour reprendre ce que tu as dit tout à l'heure, il faut savoir que notamment en Province, 60% des immeubles collectifs neufs se font à des fins d'investissement. Ainsi, à Bordeaux va se faire un logement, en général de 2 pièces ou de 3 pièces, à une fin d'utilisation fiscale pour un pharmacien de Carpentras qui ne mettra jamais les pieds ici. Je crois qu'il y a une responsabilité notamment des élus de faire en sorte, et cela commence à venir, que des productions massives de ce type de logements qui ne répondent ni aux attentes des gens, ni au marché locatif, avec une architecture totalement néante, soient limitées.

### **Laurent POULON**

Je donne un exemple très concret. Certains d'entre vous prennent certainement l'autoroute de Toulouse. Je suis toujours surpris de voir ce qui se passe au niveau de Langon, au bord de l'autoroute. Nous avons des immeubles collectifs à Langon, c'est-à-dire à 30 kilomètres de Bordeaux en bordure d'autoroute. Il y a un article paru récemment dans le journal local qui dit que personne ne veut habiter là-bas. C'est le notaire de Metz ou le notaire de Lille qui a acheté un appartement là-bas.

### **Rémi CAMBAU**

...et qui n'est jamais venu le voir.

### **Laurent POULON**

Personne n'est jamais venu le voir. Pour l'architecture, j'ai un bon principe d'architecte que j'appelle « Lord is all ». C'est vrai que Dieu est dans tous les détails. Mais c'est vrai aussi que la simplicité est quelque chose de très difficile à mettre en œuvre.

### **François BONNET**

Pour l'architecture, il y a des statistiques qui ont été faites et montrent que 58% des acquéreurs sont mécontents de l'architecture. Nous sommes donc un peu tous responsables, surtout que l'architecture est l'avant-dernier critère de sélection du projet. Or, je vous rassure, le dernier critère porte sur le choix du promoteur. Nous passons vraiment à la fin. Il y a donc un souci de cette nature-là. Je crois aussi que par rapport à l'architecture contemporaine, il y a des arbitrages entre le fatalisme et l'intégration qui posent de vrais problèmes. Je pense que nos acquéreurs mériteraient parfois d'être un peu plus entendus. Mais beaucoup de villes comme Bordeaux, Lyon et Marseille bougent et essaient de faire de la production d'architecture contemporaine. Parfois nous trouvons des effets de mode d'ailleurs assez

séduisants. J'ai eu l'occasion d'intervenir dans des écoles d'architecture et j'ai trouvé qu'il y a une espèce de conservatisme dans les écoles. Nous avons fait participer de jeunes et anciens architectes et les anciens se sont montrés beaucoup plus créatifs. L'architecture est le seul art qui n'est pas enseigné. Il y a une méconnaissance totale de la population en matière d'architecture

**Rémi CAMBAU**

En dehors des écoles d'architecture ?

**François BONNET**

Oui, en dehors des écoles d'architecture. Nous apprenons la musique, nous apprenons le dessin, mais pas l'architecture. Donc les gens sont incapables de discerner un style. Je pense qu'il y a une vraie lacune sur ce sujet-là qui ne facilite pas le travail des maîtres d'œuvre.

**Rémi CAMBAU**

Quelqu'un a une question à vous poser

**François BONNET**

Néanmoins il y a un petit paradoxe. J'ai examiné les statistiques qui ont été publiées dans un récent sondage. Seuls 40% des acquéreurs pensent que le style est important, ce qui fait peut-être référence à l'architecture et en même temps, 75 à 80% parlent de lumière, de confort et ceci, c'est de l'architecture. C'est essentiellement de l'architecture et nous ne parlons pas simplement de la peau. Nous parlons aussi de l'intérieur. Les maîtres d'œuvre sont là pour nous aider à concevoir les logements les plus modulables, ceux qui pourront évoluer le plus aussi, parce que la famille monoparentale a émergé, ce qui va changer l'organisation interne. La famille room qui s'est développée depuis quelques années deviendra de plus en plus prépondérante.

**Rémi CAMBAU**

J'ai une question avant que nous voyons s'il y a des réactions à tout ce que vous avez dit. Après tout vous pouvez faire travailler Louis PAILLARD, c'est un architecte expérimenté

**François BONNET**

Je ne voudrais surtout pas faire travailler Louis PAILLARD parce que je le fais déjà travailler sur deux ou trois projets, ce qui n'est déjà pas mal. Nous travaillons avec des architectes de niveau international. Nous venons de répondre à un concours concernant Toulouse et pour lequel nous avons sollicité une architecte néerlandaise. Je ne sais pas ce que tu en penses, Louis. Mais en termes d'habitat individuel, son travail est extrêmement intéressant.

## **Rémi CAMBAU**

Alors y a-t-il des questions et des remarques ? Vous pouvez y aller, présentez-vous parce que je ne vous vois pas.

### **De la salle**

Je suis simplement béotienne et curieuse.

## **Rémi CAMBAU**

C'est très bien.

### **De la salle**

Je voudrais simplement corroborer le propos de monsieur BONNET qui souligne que nous n'enseignons pas l'architecture au niveau des enfants. Je crois que nous ne leur apprenons surtout pas à voir, ce qui est fondamental. Dans d'autres pays comme l'Italie, l'Allemagne, nous prenons le temps de montrer des choses aux enfants et de les faire parler. C'est un peu plus présent maintenant avec l'histoire de l'art où nous voyons des enfants dans les musées. Mais c'est relativement récent.

## **Louis PAILLARD**

Je suis tout à fait d'accord avec cette vision des choses. L'architecture c'est quand même ce qui nous entoure le plus, beaucoup plus que le cinéma ou la télévision. Nous y sommes constamment confrontés et comme nous l'avons dit, elle n'est pas du tout enseignée à l'école communale ou même au collège ou au lycée. Il n'y a absolument aucun examen là-dessus ou quoi que ce soit. Nous nous disons qu'on enseigne le dessin ou autre mais de moins en moins quand même. Ce sont des matières qui sont laissées de plus en plus de côté et enseignées ensuite dans des écoles des beaux arts, d'architecture, comme si nous voulions mettre en place des spécialistes d'un peu de tout, cloisonner les choses. C'est vraiment dommageable.

La qualité architecturale renvoie effectivement à un problème de regard, d'appréciation des choses, de proportions. Le rôle de l'architecte, aujourd'hui, est d'arriver à lier ces contraintes qui sont effectivement techniques, économiques. Ceci est important. Il ne faut pas faire de grands gestes comme cela sans savoir combien cela coûtera finalement et en même temps, être du côté des utilisateurs et de se dire à leur place s'ils vivront bien dans cet appartement, s'il y a assez de hauteur de plafond, etc. Nous sommes totalement bombardés, et de plus en plus, par les normes européennes, des obligations qui sont de plus en plus contraignantes. Il y a parfois des normes complètement stupides. Tout à l'heure, il y a eu un atelier sur le problème de la haute qualité environnementale. Il y a des choses qui sont absurdes. On nous demande, par exemple, qu'il y ait un certain pourcentage de lumière par pièce. Tout cela maintenant est normé. Nous nous battons aussi avec toutes ces contradictions, aussi bien du point de vue du maître d'ouvrage que de la maîtrise d'œuvre et des règlements de la municipalité. C'est de plus en plus compliqué d'obtenir un permis de construire. Nous n'en parlons pas évidemment, parce que cela n'intéresse pas beaucoup les gens. Mais nous transformons le paysage et le cadre de vie et nous sommes soumis à de très nombreuses



règles. Il y a des conditions de sécurité. Alors nous sommes contrôlés. Tout le monde est contrôlé constamment. C'est cela aussi l'architecture. C'est sûr que cela se passe aussi dans le temps. Ce sont des durées longues. Entre un projet qui va démarrer, ou tout du moins qui est pensé et puis sa réalisation, il se passe trois, quatre voire cinq ans. Les politiques changent parfois. Donc on arrête les choses. Il y a beaucoup de gâchis.

**Rémi CAMBAU**

Vous avez raison et nous en parlerons demain dans le débat dont j'ai parlé tout à l'heure. Avec le Maire de Bordeaux, nous nous demanderons si la réglementation est bien adaptée, si elle permet de produire la ville qu'attendent les gens. Il y a une autre question, une autre remarque.

**De la salle**

Je suis Catherine GRAVELIER de GIRONDE HABITAT. Je veux demander à nos deux interlocuteurs...

**Rémi CAMBAU**

Ils sont quatre.

**De la salle**

Pardon. Je veux demander à nos deux promoteurs développeurs...

**Rémi CAMBAU**

Vous pensez à vos collègues ?

**De la salle**

Aux deux promoteurs développeurs qui disent qu'effectivement, 70% des logements français sont conçus, non pas pour des gens qui vont les habiter, mais pour des investisseurs. Quelle solution peuvent-ils éventuellement proposer ?

**François BONNET**

Quelle solution pouvons-nous proposer ? Je crois qu'il y a plusieurs sujets. Nous sommes dans le logement idéal. Je ne suis pas persuadé que les gens qui vont habiter à Mulhouse trouvent que le logement idéal est le leur. Ceci pourrait être un vaste débat. Mais il y a quand même une fonctionnalité des logements. Il y a une cuisine, une salle à manger, une chambre, des toilettes, une salle de bains. Donc ils finissent toujours par trouver preneur dans des conditions qui ne sont pas toujours évidentes. Mais c'est vrai que ces logements ne produisent pas de la qualité. Ils ne produisent pas de l'idéal par rapport à l'urbanisme : la qualité architecturale, la qualité de la ville et la qualité intérieure.

**Rémi CAMBAU**

Justement, c'est la question, François BONNET. Il y a eu des effets pervers avec des renchérissements du coût du logement avec la loi Robien. Une des solutions a été que les promoteurs interviennent auprès du Gouvernement pour obtenir des modifications de phénomènes qui produisent des dysfonctionnements.

**François BONNET**

Je comprends les promoteurs. Ils essaient effectivement de faire en sorte d'éviter ce genre de dysfonctionnements, car nous sentons, malgré tout, notre responsabilité sur le long terme avec les maîtres d'œuvre, avec tout le monde.

**Rémi CAMBAU**

Vous avez obtenu des modifications de ces dispositifs.

**François BONNET**

Nous avons obtenu des modifications de dispositifs. Mais entre le minimum et l'indigence, il y a une différence. Nous pouvons faire du minimum mais bien intégré. La question de l'architecture contemporaine est souvent axée sur le détail. Mais ceci peut être minimaliste et très bien. Ce n'est pas le cas de la position dont nous parlons.

**Laurent POULON**

Pour revenir sur le thème du propriétaire occupant, je crois qu'il y a un indicateur très clair et nous le voyons au niveau du PC.

**Rémi CAMBAU**

Le permis de construire.

**Laurent POULON**

Le permis de construire, pardon. Quand vous avez un immeuble collectif avec 65% de T2 de 45m<sup>2</sup> et 35% de T3 de 60m<sup>2</sup>, vous connaissez la destination de la vente. Il ne faut pas se voiler la face. Nous avons parlé de mixité d'usage, de mixité sociale, de mixité fonctionnelle. Un programme d'immobilier collectif représente aussi un savant dosage entre des gens qui vont acheter des studios, des T2, des T3, des T4, des T5 duplex. Quand vous voyez un programme avec des T5 duplex, des T3, des T2, la personne qui reçoit l'instruction de délivrer le permis de construire sait qu'elle a, en face d'elle, un programme ROBIEN. Alors que quand vous avez devant vous des T3 et des T4 avec des m2 et des m2, vous poursuivez un programme de Robien

## **Rémi CAMBAU**

Vous voulez dire qu'il y a une responsabilité du Gouvernement. Vous dites que vous avez du mal à répondre quand la demande se porte sur ce type de produits.

## **Laurent POULON**

C'est facile à voir et tout le monde sait qu'elles peuvent devenir des futures copropriétés dégradées. Si j'achète un appartement à Lille ou je ne sais où pour faire de la défiscalisation, lorsqu'on va me demander, ce que font très bien d'ailleurs les bailleurs sociaux, d'investir dedans pour l'entretien, pour lui garder une certaine qualité alors que je suis en train de remplir ma feuille d'impôt, je n'aurai pas envie de le faire. C'est de là que vient le problème des copropriétés dégradées.

## **François BONNET**

Je crois qu'une des solutions est de prendre, comme vous avez pu le lire dans la presse, un certain nombre d'engagements, comme nous avons pu le faire auprès des pouvoirs publics. C'est de faire en sorte de faciliter l'accession, voire l'accession sociale. J'ai écouté le programme qui a défrayé un peu la chronique à l'automne dernier, celui de l'accession sociale à des prix tirés sur un super projet. Je pense qu'il vaut mieux faciliter à ce moment-là ce genre d'accession. J'ai eu l'occasion de rencontrer monsieur BORLOO. Nous sommes d'accord sur ce sujet. C'est vrai que pour faciliter l'accession sociale, nous pouvons se poser la question de la TVA à 5,5. Il peut y avoir des solutions qui font que plutôt qu'avoir des locataires, nous pourrions peut-être faire des propriétaires. Ceci change quand même terriblement les comportements sociaux. Quand nous sommes dans des villes où il y a plus de 80% de logements sociaux, où la mixité se fait à l'envers, la mise en place de l'accession à la propriété modifie les comportements sociaux. Elle modifie quand même plein de choses. Même dans ces endroits-là, il y a des gens qui ont envie de s'en sortir, d'avoir un parcours normal, une intégration. Je pense qu'il est préférable de faciliter cela. Je pense qu'il peut y avoir quelque chose de plus équilibré parce que nous avons besoin de cette production de bailleurs privés et en même temps d'accession sociale.

## **Rémi CAMBAU**

Une autre question ? Allez-y et présentez-vous.

## **De la salle**

Je m'appelle Alexandre SARAMITE. Je suis promoteur immobilier. Je fais partie de la Fédération des promoteurs constructeurs qui est un syndicat national. Je me permets de vous interroger par rapport à plusieurs points que vous avez abordés, que ce soit mes confrères ou les maîtres d'œuvre qui sont à leurs côtés à cette table comme dans tous leurs projets d'ailleurs.

Ma première question a un rapport avec le dispositif DE ROBIEN. Vous annoncez des statistiques. Je voudrais connaître votre référence parce que je ne suis pas sûr que 70% des logements soient destinés en France à la défiscalisation. Je vous trouve un peu sévère. Je sais

que dans notre profession, il y a eu des abus quant à l'utilisation des ces dispositifs. Mais nous savons aussi que parmi les promoteurs, il y a beaucoup de gens responsables qui ont utilisé ce dispositif pour faire de la mixité. En France il y a effectivement beaucoup de gens qui souhaitent l'accession et ont les moyens de se payer l'accession. Le locatif est une vraie question. Il y a aussi beaucoup de gens qui ont besoin de louer un logement et le dispositif DE ROBIEN a permis d'atténuer la crise du logis en France. Je trouve votre condamnation un peu sévère, surtout qu'il est notoire que tous les promoteurs que nous sommes, utilisent ce dispositif de façon classique et maîtrisée dans leurs programmes.

L'autre point concerne les constructions que vous évoquez. Effectivement des programmes comme ceux situés au bord de l'autoroute du Sud vers Langon sont à déplorer. Mais pourquoi va-t-on faire de la densité à Langon alors qu'on pourrait en faire dans la communauté urbaine où il y a besoin de logements et où nous trouvons même du foncier ? C'est une question qui se pose. Nous l'avons posé ce matin en réunion à la FPC. Il y a des chambres régionales qui ont des promoteurs, une profession mal connue auprès de la population. Ce matin, une remarque a été faite. Il s'est agi de dire que les COS...

### **Rémi CAMBAU**

Les coefficients d'occupation des sols.

### **De la salle**

Les coefficients d'occupation des sols. La densité est en diminution dans les métropoles. C'est un phénomène assez surprenant par rapport aux besoins que nous pouvons noter. C'est l'autre point que je voulais aborder. Je n'ai pas votre expérience parce que je suis jeune dans la profession. Mais j'ai quelques intuitions.

### **François BONNET**

J'ai parlé de collectif neuf. Les chiffres donnés sont proches de ceux de la FNPC qui sont ceux des DDE et sont collectés un peu partout. Pour tous les promoteurs, y compris pour les grands, nous retrouvons en province à peu près cette proportion. Le but n'est pas de jeter le tort sur qui que ce soit, ni de faire la publicité de la Fédération des promoteurs constructeurs. Je crois que nous sommes invités pour parler de sujets qui intéressent tous les habitants et tous les citoyens. Donc je ne vais faire ni un appel ni prosélytisme. J'ai même, sous ma responsabilité, des sociétés qui ne font que de la vente.

Il faut trouver des solutions, créer de l'accession sociale. Nous avons vu, au mois de novembre, avec tous les problèmes qu'il y a pu avoir, que ceux-ci sont loin d'être finis. Je pense qu'il y a un certain nombre de sujets de cette nature-là et je pense que tous les partenaires responsables doivent les aborder. Nous n'attendons pas de solution miracle vis-à-vis des maisons à 100 000 euros. Il n'y a pas de miracle, pas de solution unique, comme je l'ai dit. Cette production a quand même des repreneurs. Elle a quand même une utilité sociale aujourd'hui mais ce n'est pas la seule et il ne faudrait pas qu'elle-même génère à terme d'autres problèmes de type copropriété dégradée. Dans certaines communautés comme à Saint-Priest, par exemple, il y a des logements sociaux parfaitement entretenus par les bailleurs sociaux et des copropriétés dégradées avec des 5 pièces qui se revendent à 10 000

euros. Les problèmes de COS seront abordés dans le débat de demain au cours d'un autre atelier.

**Rémi CAMBAU**

Nous verrons ce sujet avec Hugues MARTIN, Maire de Bordeaux.

**Laurent POULON**

En deux mots.

**Rémi CAMBAU**

Nous approchons de la fin.

**Laurent POULON**

Je crois surtout que ce n'est pas durable. C'est cela le problème. Nous ne pouvons pas continuer comme cela longtemps, avec un artifice, un programme qui consiste à faire uniquement de la défiscalisation. Par contre, je trouve votre remarque sur la densité extrêmement pertinente, parce que si vous prenez le PADD de la ville de Bordeaux

**Rémi CAMBAU**

Le programme d'aménagement et de développement durable de Bordeaux

**Laurent POULON**

Absolument.

**Rémi CAMBAU**

Sur lequel doit préfigurer le plan local d'urbanisme.

**Laurent POULON**

Absolument. Nous avons une problématique globale qui est d'éviter l'étalement urbain. Évitions l'étalement urbain pour un tas de raisons.

**Rémi CAMBAU**

Vous anticipez sur le débat de demain.

## **Laurent POULON**

Alors je reviens à la densité. Que représente la densité. Il y a une relation affective ou émotive avec la densité. Nous avons l'impression que parce que c'est dense, ce n'est pas bien. C'est dans l'imaginaire. Je donnerai un seul chiffre, un chiffre qui est très intéressant. Ces quartiers haussmanniens, parisiens, qui sont à priori une référence en termes de qualité architecturale et d'aménagement urbain...

## **Rémi CAMBAU**

Mais nous pouvons prendre d'autres exemples. GIRONDE HABITAT vient d'intervenir. GIRONDE HABITAT va faire construire près de la gare, par le biais de Catherine FURET, une grande architecte du logement, des constructions avec des solutions d'intégration. Je crois que c'est du R+8, un immeuble assez haut.

Pour revenir au logement idéal, les Français ont des attentes. Vous avez soulevé le fait que nous ne pouvons pas répondre stricto sensu à l'attente de logement idéal. Il y a des procédures qui peuvent gêner également. Mais il y a peut-être moyen de trouver des solutions et pas seulement dans la maison individuelle. Des exemples montrent que nous pouvons correspondre dans les formes aux attentes des Français, lesquelles ont été mises en évidence tout à l'heure.

## **Louis PAILLARD**

J'ai envie de dire que chaque situation est spécifique. Nous avons un discours qui balaye de manière un peu large le logement idéal et générique. Ce n'est pas que le titre est mauvais. Mais je pense que la solution se trouve dans des spécificités. Nous ne construisons peut-être pas de la même façon en centre ville qu'en périphérie. Il y a des solutions qu'il faut mettre en place avec les élus, les décideurs, les promoteurs, les architectes, les urbanistes, tous les acteurs. Nous avons des solutions très intéressantes pour avoir de la vie, de la ville, des commerces, pour que tout cela fonctionne. Le problème est que nous fonctionnons un petit peu chacun dans notre coin. Evidemment les architectes et les maîtres d'ouvrage sont des partenaires. Mais il y a effectivement des décisions qui sont prises qui vous dépassent. Ces décisions vous tombent dessus et moi, je crois à la spécificité, à la spécificité des sites, des paysages, de tout cet environnement-là pour pouvoir produire un logement idéal.

Je veux juste terminer sur cela. Par endroit, il faut des tours, comme des signaux dans la ville, et dans d'autres endroits, il faut faire des maisons. Entre les deux il y a, bien entendu, le logement collectif, la maison intermédiaire etc. Il y a toutes les formes pour pouvoir habiter à des endroits précis.

## **Rémi CAMBAU**

C'est là une bonne introduction au débat qui va suivre. Nous allons nous lancer sur le débat concret de la berge du lac à Bordeaux et nous allons voir les réponses qui y ont été faites. Il y a le mot de « tour » qui a été prononcé. Nous avons vu ce que pouvait être la demande des Français en matière de logement. Je crois que vous avez tous validé les tendances. Ensuite nous avons vu ce qu'est la question de l'intégration dans un site particulier, dans une ville donnée, dans un contexte réglementaire particulier.

Maintenant rentrons dans un cas particulier, celui des 2 000 logements de la berge du lac à Bordeaux. Je vous remercie de votre apport qui nous a aidé à mieux comprendre les conditions dans lesquelles nous offrons aux Français aujourd'hui un certain type de logement. Merci.