

Maison ou immeuble, choix de vie, choix de ville ? La maison contre la ville ?

Rémy CAMBAU, cadreville.com

Bienvenue, Monsieur le Maire de Bordeaux. Prenez place parmi nous. Merci à tous d'être si nombreux. Je vous laisse vous installer tranquillement. Nous sommes là pour la poursuite de nos réflexions sur le développement de l'habitat, le rapport entre la ville et l'habitat, le type d'habitat que l'on pourrait construire à Bordeaux selon un cadre à présenter. On a parlé, hier après-midi, de la berge du Lac, où 2000 logements vont être construits. On a parlé tout à l'heure de l'aménagement de la rive droite, où le potentiel, là aussi, est considérable. Je dirais que l'enjeu est très important, dans la mesure où, vous connaissez, en tout cas globalement, la situation bordelaise.

L'agglomération de Bordeaux, c'est-à-dire l'addition de toutes les communes qui la compose, si on la regarde depuis un satellite, compose une sorte de tâche informe, qui atteint Arcachon d'un côté, Libourne de l'autre. Au milieu, il y a la ville centre de Bordeaux, qui, en tout cas jusqu'à ces dernières années, n'avait cessé de perdre du poids proportionnellement, passant de deux tiers de la population totale, à un tiers de la population totale. Si je peux donner, comme j'ai fait hier, puisque j'ai cette manie de journaliste, quelques chiffres. En cinquante ans, de 1950 à l'an 2000, Bordeaux s'est étendue. Elle était de 9 000 hectares en 1950. Elle est passée à 22 500 hectares cinquante ans plus tard. C'est donc une extension considérable. Dans le même temps, le nombre d'habitants par hectare s'est effondré. On peut le dire. Il était presque de cinquante habitants à l'hectare. Il est tombé à trente habitants à l'hectare en cinquante ans. Il n'est pas sûr que l'on puisse contenir cet étalement urbain. Il est dû en partie au fait que la population n'a pas renoncé à avoir sa maison avec son jardin. Les terrains, pour s'installer de cette façon-là, et vivre de cette façon-là, sont généralement hors de l'agglomération bordelaise.

On en vient au sujet de ce débat. Est-ce que la maison est l'ennemie de la ville ? On constate une inversion de tendance qui commence à se dessiner, avec un retour au centre. On a en parlé. Plusieurs intervenants en ont parlé, hier et tout à l'heure. Comme je l'ai dit en commençant, on va construire sur le territoire de la commune de Bordeaux. Les terrains ne manquent pas. Alors comment ce phénomène, cette nouvelle dynamique va pouvoir prendre et en s'appuyant sur quel type d'habitat ? C'est pour répondre à cette question que nous avons invité différents représentants.

Nous remercions le Ministre de la Culture de nous avoir envoyé Anne-José ARLOT, qui est la directrice de l'architecture au Ministère de la Culture. Merci Madame d'être présente parmi nous et de participer au débat. Vous avez été très longtemps l'animatrice du pavillon de l'Arsenal à Paris. Merci évidemment à Hugues Martin d'avoir accepté de jouer le jeu de ce débat, de la confrontation. Vous êtes très nombreux. Le public est très divers, comme on l'a vu jusqu'à maintenant.

Nous assisterons à la confrontation avec d'autres intervenants qui sont les acteurs de la ville, à côté de la puissance publique et la mairie. François BONNET, situé à la gauche du maire, est Président d'Apollonia et un des responsables de Nexity Logement, un des grands promoteurs

de logements en France. A côté de lui, Etienne GUENA, de Foncière Logement, est chargé de gérer les investissements du 1 % patronal, notamment dans les quartiers de démolition/reconstruction de logements sociaux. A ce titre, Foncière Logement construit après démolition dans les quartiers à logement social des habitations destinées à des cadres, des logements intermédiaires, pour diversifier la population. Selon quel modèle ? On va en parler tout à l'heure avec lui.

Merci à nos trois architectes d'apporter leurs compétences, leurs expériences, à ce débat. Philippe GAZEAU, tout d'abord, à droite du maire de Bordeaux, est l'un des commissaires de l'exposition « En ville comme à la maison ». Une de ses maisons est présentée dans l'exposition. Philippe GAZEAU a été récompensé par le prix de la première oeuvre en 1985 pour une extension d'école. Il a été prix de l'Équerre d'argent en l'an 2000 pour un centre sportif à Paris.

Merci à Nasrine SERAJI, assise à côté de lui, d'être présente. Nasrine SERAJI est architecte et enseignante. Elle a été longtemps la directrice de l'Ecole Cornell à New York et elle vient d'être nommée directrice de l'Ecole Paris-Malaquais. C'est le lieu historique de l'implantation de l'école des Beaux-Arts. Vous avez produit des logements à Vienne, dont vous nous parlerez peut-être tout à l'heure, pour la recherche d'une typologie nouvelle. Vous construisez un morceau de ville en Malaisie sur une centaine d'hectares. Il semble que l'on vienne maintenant beaucoup chercher les architectes français ou implantés en France pour cela, puisque je sais qu'Olivier BROCHET construit également une ville en Corée du Sud, la nouvelle capitale administrative.

Enfin je remercie Rudy RICCIOTTI d'être présent avec nous. Je ne sais pas s'il faut encore vous présenter à Bordeaux, puisque vous venez depuis quelques mois pour encadrer les étudiants de l'école d'architecture et travailler sur l'aménagement de la rive droite. Des maisons que vous avez réalisées sont présentées. On voit que l'innovation en matière d'habitat est bien là, dans des opérations qui sont d'ailleurs de la commande privée. Comme quoi l'innovation n'est le monopole de personne en matière d'habitat. Voilà. Je terminerai juste en disant, que vous, Rudy RICCIOTTI, vous vous présentez vous-même comme une arme fatale. Vous dites : « Je suis devenu architecte le jour où j'ai arrêté de me prendre pour un artiste ». On pourra y revenir. Mais en tout cas, espérons que le débat se déroulera en prenant bien en compte cette réalité concrète dont les aspirants à l'habitat, éventuellement à l'accession, sont demandeurs.

Merci à Patrick VENRIES, rédacteur en chef à Sud Ouest, d'être avec moi pour ce débat, dans une ville qu'il connaît bien mieux que moi, évidemment. Patrick, la question n'est pas celle de l'étalement urbain, qui en pose différentes autres, mais celle, qui est quasiment... je ne dirais pas anthropologique, mais qui est : « Y'a-t-il une tendance lourde qui ferait que la nature deviendrait une valeur telle qu'elle interdirait aux gens d'habiter en ville ? » Quel est votre regard ?

Patrick VENRIES, Sud-Ouest

Vous me posez une question un peu vaste. Je ne m'attendais pas du tout à ce que vous me la posiez comme cela. Le débat qui est récurrent à Bordeaux depuis de longues années, c'est un débat qu'il y a dans beaucoup de villes de France mais qui est archi-sensible ici, et qui structure les politiques, en tout cas le débat, depuis de nombreuses années. C'est : « Quelle est

cette ville plate, avec cette enfilade d'échoppes ? », et puis : « Comment fait-on pour redensifier le centre-ville par rapport à sa périphérie ? »

Il suffit de regarder la ville de Bordeaux par rapport à celle de Toulouse. Toulouse a un centre-ville, enfin une ville centre, qui est prépondérante par rapport à la banlieue. Le problème historique de Bordeaux, c'est la relation de son centre avec sa périphérie : un tiers à l'intérieur, deux tiers à l'extérieur, la communauté urbaine s'étant faite naturellement, chaque commune ayant délégué ses compétences urbaines à la communauté urbaine. La question qui s'est posée quand Alain JUPPE est arrivé, a été : « Comment remet-on des habitants en centre ville et comment les fait-on habiter dans le centre-ville ? » Rappelons-nous que Bordeaux était un port important jusqu'à peu près la Seconde guerre mondiale. C'est une ville qui s'est lentement dépeuplée, et naturellement, la question a été de la repeupler.

Je pense qu'ici, les deux rives, les nouveaux quartiers, le Lac, le Sud, la gare, etc., tout tourne autour des problèmes d'identification. Je ne sais pas si cela va être évoqué pendant le débat. Mais j'ajouterai un point précis. Il est d'ordre économique. Les villes à faible densité et à grand étalement sont des villes qui coûtent cher. Je pense que cela a été, à un moment donné, posé dans la réflexion politique de l'agglomération. Cela coûte cher en termes de services, c'est-à-dire les transports, c'est-à-dire le stationnement, c'est-à-dire la relation entre le domicile et le travail. Enfin, il s'agit surtout des déplacements. Cela coûte cher en terme de ramassage des ordures. Cela coûte cher. Alors tout cela, ce sont des choses pas très glamour. Mais ce sont des choses qui, je pense, doivent sous-tendre beaucoup la réflexion des aménageurs, qu'ils soient politiques ou architectes.

Rémi CAMBAU

Pour revenir à la base, je voudrais d'abord demander à Rudy RICCIOTTI s'il pense qu'il y a un amour de la nature, une envie égoïste de vivre dans la nature, qui s'opposerait à une capacité à vivre avec ses congénères dans des collectifs, dans les villes. Vous pensez que c'est un moteur, aujourd'hui, de la société française et du développement urbain ?

Rudy RICCIOTTI, architecte

Si on avait voulu une réponse politiquement correcte, j'aurais dit que je serai plutôt enclin à faire l'éloge de la capacité à vivre collectivement dans la densité urbaine. Mais moi, je comprends que des Français plébiscitent l'habitat individuel. Voilà. C'est une réalité. Il ne faut pas l'ignorer. Si on fait une enquête publique, les Français plébiscitent l'habitat individuel. Or l'habitat individuel, la maison, c'est un privilège, un privilège exceptionnel, et demain ce sera un privilège pratiquement interdit parce que si l'on veut bien réserver du foncier pour les générations futures, pour nos enfants, il faudra bien apprendre à consommer le foncier qui est lui-même engagé dans la protection de la ville, dans la croissance urbaine.

Donc évidemment, cela nous renvoie directement à l'affrontement entre habitat individuel et habitat collectif, puisque c'est bien l'objet de notre rencontre. Et ce n'est pas un projet qui peut nous aider à consommer du foncier dans sa densité. Ce n'est pas un projet au point même que, du point de vue de l'apprentissage environnemental, j'imagine qu'il devient écologiquement incorrect de continuer à plaider pour cette densité.

Alors il faut savoir ce qu'on veut. Il faut considérer que le futur n'est pas immédiat. Le futur dure et chaque fois que l'on reculera devant notre responsabilité collective à renouer avec la

ville, avec la ville européenne... Je disais ce matin, que pour la ville européenne occidentale du 19^e siècle, qu'elle soit à Vienne, qu'elle soit à Paris, qu'elle soit à Barcelone ou dans autres villes magnifiques, c'est le modèle qui aura décidé d'une densité de trois en moyenne. Il n'est pas nécessaire de faire des tours pour défendre la densité, comme il n'est pas nécessaire d'être culpabilisé devant cette nécessaire densité si nous voulons encore demain pouvoir nous regarder dans un miroir. Maintenant il faut arrêter le désastre.

Rémi CAMBAU

Qu'est-ce que vous en pensez, Nasrine SERAJI ? Est-ce qu'il n'y a pas quand même...? Rudy vient de dire : « Il faut, il faut. ». Très bien. Mais est-ce qu'il n'y a pas à la base, quand même, une tendance spontanée des gens à aller vers la maison individuelle ? On ne les empêchera pas de faire ce qu'ils ont envie de faire.

Nasrine SERAJI, architecte

Vous savez, les trois villes du 19^e siècle que tout le monde connaît comme étant du 19^e, c'est Londres, Paris, Vienne. J'ai eu la chance de construire à Vienne, où les Viennois et les Autrichiens préfèrent la maison individuelle plus que les trois autres. C'est le rêve de chaque Autrichien. Je pense que l'architecture a la capacité, l'intelligence, et la possibilité, avec le maître d'ouvrage, de trouver la typologie qui donne la possibilité aux gens qui veulent avoir leur maison individuelle en collectif. Donc je pense qu'on doit se donner la possibilité de créer des modèles qui deviennent ensuite des typologies nouvelles dans la fabrication de la ville.

Donc je ne pense pas que c'est deux idées opposées de dire que les conditions dans lesquelles on se trouve dans une maison ne peuvent pas se produire dans une ville. Donc en fait, quand je parle des conditions, cela veut dire que ce n'est pas tout simplement l'individualité d'une maison sur son foncier mais c'est aussi les conditions de d'habitabilité et l'usage d'une maison. Donc je pense qu'il y a une réconciliation à faire avec les typologies. Mais cela demande, je ne dirais pas de la créativité de la part de l'architecte parce qu'en fait, c'est un mot dont je me méfie. Sûrement que Rudy ne veut pas dire qu'il est un artiste. Je ne pense pas que les architectes soient des artistes non plus. Je pense que l'idée même de réconcilier et de repenser... Il faut commencer à voir, avec le maître d'ouvrage, des choses qu'on n'a pas déjà fait. Et je vais juste mettre un autre mot, parce qu'après, je pense que les maîtres d'ouvrage aimeront que l'on discute de ce mot, c'est l'expérimentation. Cela veut dire que revoir les typologies nouvelles ne veut pas forcément dire expérimenter.

Rémi CAMBAU

On va creuser cette question pour commencer, Philippe GAZEAU, quel est votre avis sur cette tendance lourde de la société française qui font que les gens cherchent des maisons ailleurs ?

Philippe GAZEAU, architecte

Je pense que si on commence le débat sur ce plan, on va recommencer un débat du genre « pour ou pas pour », « densité ou pas densité ». Je pense que ce n'est pas vraiment le

problème. Le problème est de savoir s'il y a un désir d'architecture dans les collectivités locales, qu'elles soient municipales ou d'agglomération. Est-ce qu'on peut faire comprendre à un large public, finalement qui est le premier concerné, c'est-à-dire les habitants qui veulent accéder ou essayer de vivre dans une maison, qu'il n'y a pas forcément qu'une seule façon de le faire, comme cela se passe en ce moment, avec des lotissements à la périphérie de toutes les grandes, moyennes, et petites villes ? Donc je pense que c'est cela le vrai problème.

En essayant d'opposer la maison à la ville, on va arriver à un débat un peu stérile. Il y a de très belles maisons qui ont été faites dans les villes. On a parlé de Paris. Moi, je considère qu'un des plus beaux projets d'architecture du 20^{ème} siècle en France, c'est la maison de verre de Pierre CHARREAU. Elle est rue Saint Guillaume, en plein quartier Saint-Germain. C'est une ville incrustée dans son tissu, en plein milieu d'un îlot. Donc on peut évidemment intégrer des maisons dans une ville. Une chose que je voudrais dire, c'est qu'on essaie, en tant que commissaires d'expo, de par cette exposition qui effectivement a peut être étonné certains, de montrer des maisons, à un moment où effectivement on pose les questions que vous posez : « Est-ce que c'est bien de continuer à favoriser l'accès à la propriété par l'intermédiaire des maisons en lotissement ? »

En préalable, je voudrais dire que depuis des années et des années, on est contre cette idée. On est pour la densité et évidemment on est contre le mitage du territoire. Donc maintenant c'est bien, les pouvoirs publics dans leur ensemble ont enfin pris conscience qu'on ne pouvait plus continuer comme ainsi. Pour autant, il n'est pas très favorable, quand on se place d'un point de vue architectural, de rejeter toutes les expérimentations, les innovations, qu'on peut observer actuellement en France dans certaines maisons, dont certaines sont ici présentées.

Qu'est-ce qu'on voit dans les exemples présentés ? On voit des initiatives privées, indépendantes, c'est-à-dire, une famille et un architecte assez courageux, qui ont le désir, en premier lieu, de faire une maison. Mais ce désir de faire une maison, qui est assez simple et basique, se transforme par les contraintes qu'il rencontre, par l'ouverture d'esprit que leurs protagonistes peuvent manifester vis-à-vis de l'architecture ou de l'art urbain, par un désir d'architecture, un désir d'inscrire leur maison par rapport à leur quartier et au monde. Donc, toutes les maisons qui sont présentées ici ne sont pas des maisons en lotissement. Ce ne sont pas des maisons qui se moquent de là où elles sont. Ce sont des maisons qui sont individuelles et en même temps qui sont inscrites dans leur site et qui sont pensées, tout au long de leur fabrication et de leur conception. Je pense que c'est ce qui est important.

Evidemment, on peut faire des villes en mélangeant l'habitat collectif, l'habitat résidentiel, le logement individuel. Il n'y a qu'à aller en Hollande, en Angleterre. Il n'y a qu'à aller à Tokyo, qui est la plus grande ville du monde, dont la superficie est faite à 70% d'habitat individuel entouré de bâtiments très hauts. On peut ne pas apprécier l'urbanisme tokyoïte. Mais en même temps, on ne peut pas nier que c'est une grande ville assez dense. Je pense que le débat maison contre ville n'est pas très opérant. Je pense qu'il faut donner envie aux gens, s'ils ont une maison, de s'installer, de s'implanter, de construire des maisons de manière intelligente par rapport au site, par rapport à l'innovation, par rapport au développement durable. C'est ce qu'on est en train d'essayer de montrer avec tous les exemples d'agora ce week-end.

Rémi CAMBAU

Il n'est pas opérant... Effectivement je pense que vous avez commencé à le dire tous les trois. Mais c'est un petit peu une idée reçue. On voulait partir de cette idée reçue pour la dépasser.

Je pense que c'est fait dès vos premières interventions. On peut se tourner vers les maîtres d'ouvrage pour avoir leur opinion sur cette possibilité de faire de la ville avec des maisons ou avec des modèles intégrant l'attente des Français pour la maison. On en a un petit peu parlé hier après-midi. Etienne GUENA, vous voulez parler le premier ?

Etienne GUENA, MEDEF

Je crois que dans le débat qui se profile sur le « logement individuel versus logement collectif », il manque une dimension qui a un petit peu été abordée par Nasrine. C'est, je crois, le fait que les deux habitats ont des vertus qui sont recherchées par les habitants. Pourquoi cet appétit pour l'habitat individuel ? C'est parce que je crois que les personnes voulaient retrouver une forme de sécurité pour les enfants en quittant les villes qui étaient polluées, dangereuses sur le plan de la sécurité, autrefois. Aujourd'hui, c'est beaucoup moins vrai. C'est peut-être même l'inverse. Deuxièmement, ils avaient besoin d'espaces à l'intérieur des logements pour vivre en famille et avoir une partie isolée pour chaque personne. Et troisièmement, ils voulaient quitter une forme de promiscuité, avoir une distanciation avec le voisinage. Donc c'était la base du développement de l'habitat individuel.

Aujourd'hui, les choses ont évolué un peu paradoxalement. Je trouve que l'habitat individuel, sous le fait des réflexions, qui, par ailleurs, ont leur pertinence, a perdu de son intérêt. L'habitat individuel, le plus souvent aujourd'hui, est beaucoup trop contraint. Les parcelles sont trop petites, les espaces habitables n'offrent plus l'intimité. Et il y a la promiscuité. On est dans le jardin de son voisin encore plus qu'avant, lorsqu'on voyait ses voisins sur le palier. Donc de ce point de vue-là, l'évolution des densités, je trouve, a détruit le modèle idéal que les Français et d'autres avaient sur l'habitat individuel.

Dans les villes, par ailleurs, la vie a profondément évolué. Bordeaux en est un exemple. Mais ce n'est pas le seul. Aujourd'hui il y a un regain d'intérêt sur la ville comme un lieu qui est redevenu habitable. C'est-à-dire qu'on peut se déplacer. La pollution est moindre qu'avant, l'insécurité a diminué. Donc en tant que cadre de vie, ce n'est plus du tout quelque chose de rejeté. C'est ce que vous avez dit. Il y a un phénomène de retour sur la ville qui ne concerne pas que les personnes âgées. Les jeunes ménages souhaiteraient bien aussi rester en ville, de plus en plus. Donc c'est un signe que je trouve de plus en plus encourageant dans le débat. Mais pour cela, encore faut-il que l'habitat que l'on construit ou celui que l'on va rénover soit vivable... Vous avez le débat sur les échoppes bordelaises. Mais moi, j'ai surtout le débat sur « Qu'est-ce qu'on nous propose à acheter comme logement collectif dans les villes ? » Et le problème fondamental sur lequel je trouve qu'on devrait réellement apporter une réponse aujourd'hui, c'est celui de la surface des logements, c'est celui de l'habitabilité des logements.

Aujourd'hui, comme on dit, un petit collectif, ça peut très bien aller jusqu'à R + 5, 6, 7. Ce n'est pas quelque chose d'abominable. Un petit collectif avec des appartements qui sont traversants, avec des balcons qui sont plutôt des terrasses que des ersatz de balcons, avec un T3 qui fait plutôt 80 m² qu'un T3 qui fait 63 m², apporterait ou apporte, parce que ça existe quand même, la vraie réponse à l'habitat de demain. Dans le même temps, que l'on continue à construire des maisons là on a décidé d'en construire, mais qu'on fasse de vraies maisons. Qu'on ne fasse pas des maisons qui ont tous les inconvénients du mitage parce que, malgré tout, cela consomme plus de terrain que l'habitat collectif et n'apporte aucun agrément de vie. Bien au contraire.

Rémi COMBAU

Ma question va aux architectes. Est-ce que vous avez envie de réagir ? Que dit Nasrine ?

Nasrine SERAJI

Je suis tout à fait d'accord avec vous sur cette histoire de surface. Sur les logements à Vienne, le minimum de surface qu'on avait, c'était 73 m². Ce qui était intéressant, c'était de savoir comment le maître d'ouvrage ou le promoteur privé a trouvé exactement une niche dans le marché où il y avait une demande de surface. Normalement, le promoteur ne construit pas avant d'être sûr qu'il a au moins vendu 50 % de logements. Là, on a commencé à construire avec 30 % de logements vendus sur la surface.

Je veux revenir sur les conditions de la maison individuelle : c'est la surface, c'est les orientations. C'est-à-dire que si un appartement peut arriver à avoir quatre orientations et non pas deux, à avoir deux entrées seulement sur un palier maximum, ce serait bien. S'il y a deux entrées, il y a une entrée sur une surface qui est autre que le logement, qui est une surface programmée autrement. Je ne vois pas comment on peut être contre le logement individuel intégré dans le collectif.

Rudy RICCIOTTI

On ne va pas tourner autour du pot longtemps. Je crois qu'il faut aborder le débat économique. Si on veut donner aux Français qui plébiscitent l'habitat individuel le goût de retourner dans l'habitat collectif, ce n'est pas avec des enjeux consistant à passer de 78 m² à 81 m² qu'on va s'en sortir. Ce n'est pas en agrandissant des balcons, en les faisant passer de 4,25 m² à 6,92 m², qu'on va vraiment donner envie. Il faut des terrasses de 100 m², des appartements de 300 m², des baies vitrées de 80 m² ! Et pour y arriver, il faut combattre des obstacles, des obstacles qui sont souterrains.

Figurez-vous que depuis vingt-six ans que je fais ce métier, que je travaille pour la grande bourgeoisie, pour du logement social ou pour des promoteurs qui vendent très chers sur la Côte d'Azur, que je fasse des petits programmes très modestes, j'ai toujours affaire au même coût de construction ! Vous le savez cela ? C'est toujours, 1 000 euros du m². Il y a un mystère quand même. Il est là le mystère. Où passe l'argent ? L'argent ne passe pas dans les caisses de l'entreprise. Ce n'est pas vrai. Les entreprises travaillent avec des marges réduites. Les marges, elles, passent chez les promoteurs. En tout cas, elles passent dans la résorption. On va être moins cynique. Les marges passent dans la résorption des coûts d'infrastructures, parce qu'il y a des vrais coûts d'aménagement.

Les coûts d'aménagement, quand on est dans de faibles densités, les promoteurs les paient plein pot, et à l'arrivée cela fait monter les prix. Le promoteur ne peut pas lâcher un budget de construction élevé. C'est ce que je disais quand je parlais d'un risque d'aplatissement d'autres opérations ici à Bordeaux, au risque de tomber d'un seul coup dans la banalisation de type « real socialiste ». S'il faut donner à l'architecte 1 000 euros du mètre carré pour construire ces logements, vous verrez ce que cela va être dramatique. Il faut des coûts de construction élevés, pour faire des choses qui font rêver. Voilà.

Rémi CAMBAU

Vous vouliez dire quelque chose Etienne GUENA ?

Etienne GUENA

Oui, je ne suis pas un promoteur, ne vous y trompez pas !

François BONNET, Président d'Apollonia

Je te remercie de me laisser seul. Rudy a absolument raison. C'est essentiel. C'est le fond du débat. Mais quand même, je voudrais revenir sur la ville et la maison. Je crois qu'avant de rentrer sur la forme (collectif, maison), je crois que le sujet c'est : « Est-on encore capable de donner des envies de villes ? »

Quand on parle avec les acquéreurs, les conditions qui sont rédhibitoires pour l'acquisition d'un logement correspondent complètement à la ville. Rédhibitoire à 88 % : le bruit. En même temps, 80% des gens interrogés considèrent qu'ils auront moins de bruit dans une maison que dans un collectif ou en ville. L'environnement, le voisinage, le quartier : 80% des gens estiment que c'est rédhibitoire s'ils ne sont pas dans un bon quartier, et 70% pensent qu'en maison, ils auront moins de problèmes de voisinage. Donc on peut se poser des questions sur la mixité, sur *l'eclectic communities*, etc. L'absence de terrain, l'absence de rapport à l'extérieur est rédhibitoire aussi dans la ville, pour 70% des personnes interrogées. Donc les gens répondent sur la maison, mais disent ce qu'ils souhaiteraient en ville. Globalement, on parlait des villes anciennes. On voit bien que l'homme est grégaire, urbain. Mais il ne retrouve pas aujourd'hui en ville les éléments qu'il attend.

Ensuite, concernant les logements, effectivement, quand on prend les logements, la réponse, c'est quoi ? C'est l'individualité et l'intimité, c'est l'espace, et c'est la sécurité. Je suis entièrement d'accord avec vous. Je pense qu'en logement collectif, en ville, nous devons être ensemble, avec la puissance publique, avec les maîtres d'oeuvres, les architectes, les maîtres d'ouvrage. Nous devons être capables, aujourd'hui, d'apporter des solutions de cette nature-là. On va parler ensuite des expériences qu'on a pu faire autour de Nexity. On a essayé, je pense, d'innover dans beaucoup de domaines. Mais je crois qu'il y a effectivement des problèmes de coût, des problèmes d'infrastructures.

Il y a plein de sujets. Mais je crois que les maîtres d'ouvrage sont tout à fait désireux d'apporter des solutions aux acquéreurs. Ce n'est pas du tout enfermé dans des boîtes. On peut trouver ensemble des solutions. Mais on verra quand même qu'il y a un certain nombre des réglementations. C'est-à-dire qu'il y a aujourd'hui en France une culture de la norme qui n'est pas une culture du projet. Il est clair qu'avec une certaine hauteur, avec une maison ancienne qui fait trois étages, on peut faire quatre niveaux parce qu'on fait des hauteurs à 2,40 mètres, parce qu'on est coincé dans un plafond de hauteur à 12 mètres. Je pense qu'il peut y avoir une culture du projet qui permette de retrouver des éléments d'espace, d'habitabilité, d'intimité que souhaitent les acquéreurs. Après, sur les aspects prix, les aspects marges des promoteurs, je suis d'accord pour répondre à ce sujet.

Philippe GAZEAU

Vous faisiez une comparaison entre les avantages de la maison et les inconvénients de la vie en ville. Mais de quelle ville parlez-vous ? De quelle partie de ville parlez-vous ? Et de quel type de maison parlez-vous ? Je pense que c'est un peu le sujet.

François BONNET

Ce n'est pas moi qui parle, ce sont les acquéreurs moyens. Ce que vous dites concerne 5 % des gens. Moi, je vous parle de gens qui achètent. Là, dans l'ensemble du système constructif, c'est 4 % du logement.

Philippe GAZEAU

Oui, mais c'est cela qu'on critique justement. Comment se fait-il que 95 % des gens qui sont accédants à la propriété individuelle n'ont le choix que dans des produits qui sont quand même architecturalement extrêmement critiquables, et urbainement, comme Rudy l'a dit, impossibles à suivre longtemps ? Donc je pense que c'est cela la vraie question. Attendez, je finis.

Je pense que personne ne préférera habiter dans une maison en lotissement si on lui propose un appartement suffisamment large, aéré et convenablement ensoleillé dans un bâtiment du 18^{ième} en plein centre de Bordeaux. C'est pour cela que dans ce débat, il faut préciser les choses. Pourquoi êtes-vous en train de dire : « Les maisons c'est bien, la ville c'est pas bien. Nous, on fait de belles maisons » ?

François BONNET

Je dis exactement le contraire.

Philippe GAZEAU

Je ne sais pas ce que vous dites alors. Moi ce que je dis simplement, c'est que si on a le désir de faire de la bonne architecture, et on le prouve ici, on peut le faire. Alors ensuite effectivement, on peut parler des surfaces, on peut parler des coûts. Mais si un maître d'ouvrage, si un architecte, a le désir de faire de la bonne architecture, que ce soit du logement collectif social, privé ou du logement individuel, on y arrive. Alors vous pouvez me dire, c'est 5% des gens, c'est pareil pour le logement collectif. Mais je dis que si ces 5% là y arrivent, cela veut dire que c'est possible. On peut faire de la bonne architecture dans un système urbain cohérent et intelligent. Ensuite je ne sais pas de quoi d'autre on peut parler.

François BONNET

Je pense que vous partez sur un mauvais débat, qui pourrait démarrer sur de l'introspection. Au niveau du groupe Nexity, nous travaillons avec un certain nombre de grands architectes. On travaille avec Rudy, etc., avec tout un tas de grands noms. Je pense que ces gens-là font de

la bonne architecture. C'est trop facile de rejeter la faute sur le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou qu'il soit privé. Ce n'est pas le sujet.

Rudy RICCIOTTI

Je vous dis que le déficit d'identité dans le mécanisme de l'aménagement produit des charges foncières impossibles à tenir, ce qui fait que l'on arrive à des situations invraisemblables, que l'histoire même du capitalisme le plus spéculatif n'a jamais connu. Ceci fait que la charge foncière atteint 30% à 40% du coût de construction. Ce n'est pas raisonnable. Si on est arrivé à cela, c'est que la charge foncière est directement liée au nombre de mètres carrés.

Rémi CAMBAU

Je crois qu'on a commencé à rentrer dans ce débat, Rudy. Ce que François BONNET évoquait tout à l'heure, c'est effectivement les limites dans lesquelles on peut ou on ne peut pas construire. C'est vrai que les questions économiques sont à la base de certains raisonnements. Les spécialistes du foncier l'admettent : l'augmentation des prix de l'immobilier depuis quelques années, c'est l'augmentation du coût du foncier.

Nasrine SERAJI

Je ne sais pas où on va avec ce débat. En tant qu'architecte, je ne peux pas dire qu'il faut être désireux de la bonne architecture, parce que cela ne veut rien dire du tout. D'abord selon qui ? Et selon quoi ? Et quelle économie ? Et quelle ville ? Là où je suis tout à fait d'accord, c'est que si on veut parler de la bonne architecture, il faut la définir. A la limite, on peut dire pour nous ce qu'est la bonne architecture, et pour le public ce qu'est la bonne architecture. Je pense que l'on dépasse le moment où seuls les architectes pouvaient définir ce qu'est la bonne architecture. Et je suis architecte, et je pratique. Et je défends mon métier, ma profession, ma discipline à fond. Mais en même temps, je pense que c'est un peu simple de dire : « Cela, c'est la bonne architecture. Cela, ce n'en est pas », et « il suffit d'être désireux de la bonne architecture », à la fois l'architecte et le maître d'ouvrage, pour en arriver à...

Rémi COMBAU

Question suivante.

Philippe GAZEAU

Je voudrais juste répondre et après on va arrêter là-dessus. Je n'ai pas prétendu définir ce qu'est la bonne architecture. Chacun a son avis là-dessus et je ne prétends pas imposer le mien. Simplement à un moment, il faut parler de choses précises. Là, on parle de choses qui ne sont pas définies. Alors de quoi parle-t-on, de quel type de maison ? C'est ce que je voulais dire. Quand je parle de la bonne architecture par rapport à la maison individuelle, par exemple, celle qu'on montre, je crois que personne ne pourra être contre là-dessus, c'est une maison qui a pensé son rapport au monde, au monde en général, ou au monde de son voisinage, à son rapport à ses voisins. Et il ne me semble pas que ce soit le cas des lotissements périphériques. Voilà. C'est un truc tout simple. Et si on ne parle pas

d'architecture, je ne sais pas ce qu'on est venu faire ici. Je rappelle que c'est une biennale d'architecture, d'urbanisme et de design. On peut parler de design qui est complètement absent de tous les projets de lotissement dont on parle aussi.

Effectivement, faisons un pas supplémentaire. Quel type de logement, d'habitat peut-on produire aujourd'hui en ville ? Prenons Bordeaux par exemple, pour répondre aux attentes des Français dont vous nous avez dit au début du débat qu'à partir du moment où on leur offre un type de logement répondant en partie aux caractéristiques de la maison individuelle rêvée, on peut les ramener en ville. Alors quel type de logement ? A quel coût ? Quelle responsabilité respective des architectes, des maîtres d'ouvrage, de la puissance publique dans ce débat ? Si on veut aller plus loin, on peut peut-être donner la parole à François Bonnet. Tout à l'heure, vous nous avez parlé de ce que ne voulaient pas les Français. Mais aujourd'hui est-ce que l'on peut offrir des logements qui font revenir les gens en ville et si oui, quel type de logement ? Avançons sur cette question des typologies.

François BONNET

Si on fait abstraction des aspects économiques, dont il faudra effectivement parler, aujourd'hui c'est clair que les gens cherchent des espaces de plus en plus grands. Quand on met bout à bout les souhaits des gens sur leur manière de vivre la cuisine, le salon, maintenant les chambres, les rapports interfamiliaux, le nomadisme, les différentes tribus, le vivre ensemble - il y a un tas de choses sur lesquelles les sociologues travaillent -, on se rend compte qu'il faudrait faire des logements 1,7 fois plus grands que les produits qu'ils ont aujourd'hui. Il est clair que si l'on a des produits de cette taille-là se pose la question du rapport au marché et du rapport au prix. Donc on est aujourd'hui capables, comme on l'a démontré, nous, avec un certain nombre d'architectes, d'apporter des réponses. Ensuite est-ce que c'est la bonne ou pas la bonne architecture ? On donne une forme au débat. Il faut bien le figer, il faut bien lui donner une forme.

Une fois qu'on est dans cette forme, il y a bien une réaction des gens par rapport à cela. A l'intérieur du logement, ce qui est relativement plébiscité, en tout cas par les jeunes, c'est les aspects de duplex, de retrouver de la hauteur sous plafond. Je crois que quelque chose est assez moche dans l'ensemble de la production neuve. C'est la hauteur sous plafond, qui pour différentes raisons, parfois réglementaires, n'est pas suffisante. Cela, c'est vraiment mauvais. En plus, si on agrandit les surfaces, si on ne monte pas les hauteurs, on arrive à des proportions qui ne sont pas acceptables.

Sur les terrasses, je sais qu'à chaque fois, on cherche à faire des terrasses, des loggias, parce qu'il y a un rapport à l'extérieur qui est important et le plus grand possible. Cela, c'est aussi quelque chose qui est fondamental dans les logements. On le voit bien, même dans l'ancien d'ailleurs, à Paris notamment. Quand il y a des appartements anciens avec des terrasses, c'est tout de suite très valorisant. Donc c'est plutôt l'espace et le rapport à la nature.

Rémi CAMBAU

Vous construisez à la Bastide. Vous construisez à peu près 500 logements sur quatre hectares. On ne peut pas dire que la densité soit gigantesque. Mais vous arrivez à offrir des hauteurs sous plafond suffisantes ?

François BONNET

A la Bastide, c'est un programme que nous avons développé avec BMA. Donc tous les logements ont soit des grandes loggias, soit des grandes terrasses avec des maisons sur le toit. Alors quand je dis grandes, ce n'est pas 200 m². Mais il y a des logements qui ont 100 m² de terrasse, avec des vues sur la Garonne qui sont intéressantes. Donc on a réussi à développer des typologies où le logement a un extérieur, une prolongation extérieure, avec en plus l'aménagement des quais de Garonne, avec le jardin botanique à côté, avec des coulées vertes à l'intérieur. C'est quand même un quartier qui respire, même si le bâti est lui-même concentré. On ne va pas revenir sur le débat précédent et sur la forme urbaine. Mais on essayé de faire en sorte qu'à l'intérieur, il y ait ces espaces extérieurs et de gérer ce rapport à l'extérieur.

Rémi CAMBAU

Et vous sortez ces logements à quel prix alors ?

François BONNET

Alors à la Bastide on a commencé à 2 500 euros, et aujourd'hui on est plutôt à 3 500 euros. Le dernier îlot qui sera sur la Garonne, avec vue sur la place de la Bourse, le Pont de pierre, l'église Saint-Michel, sera au-delà des 4 000 euros.

Rémi CAMBAU

3 500 à 4 000 euros du mètre carré ? On parle du prix de vente là ?

François BONNET

Les coûts de construction, c'est autour des 1 000 euros du mètre carré.

Rudy RICCIOTTI

Nous y voilà. C'est toujours à 1 000 euros ! Qu'on vende même à 10 000 euros du mètre carré, c'est toujours à 1 000 euros que cela se construit. Mais tout de même, nous ne sommes pas à une table ronde de l'Observatoire de l'immobilier. Nous sommes à la Biennale d'architecture. Ce qui nous intéresse, c'est quels sont les mécanismes qui nous enferment là-dedans. Les mécanismes de type spéculatifs qui font que les personnels des sociétés immobilières, qui sont tous largement humanistes et conscients du sentiment collectif de générosité, cherchent à faire des bilans financiers les plus performants pour avoir beaucoup de champagne à la fin de l'année ? Mais il n'y a pas que ces mécanismes. Il y en a un autre qui est beaucoup plus facile à dénoncer, c'est celui de la sur-réglementation, par exemple, qui ne permet pas d'aider les gens.

Les gens veulent de la lumière, des vitres. Ils veulent que le soleil rentre, ils veulent voir le ciel. Vous voyez ce qui se passe avec la RT 2000, qui a été instrumentalisée par des fabricants de machines qui fabriquent du chaud et du froid, qui se transforme en RT 2005 maintenant,

qui a pour but de réduire encore plus les ouvertures. Vous savez ce qu'on fait dans le Nord de la France ? On fait des bâtiments sur-isolés, et quand il fait trop chaud, on met de la climatisation à l'intérieur, pour rafraîchir. Voilà où on en est. C'est complètement décadent, et le sommet de cette décadence, c'est le logement social, phagocyté par un discours paranoïaque, totalement invraisemblable sur la sur-réglementation. C'est dramatique. Le logement social n'a même plus les perspectives qu'il avait dans les années 80, quand effectivement à ce moment-là, en France, il y avait un grand mouvement réformiste et une culture du mouvement réformiste. Là aussi, on voit où l'argent part : pas forcément dans l'intelligence, pas forcément dans le désir, pas forcément dans le plaisir. Et ces choses-là, il faut les dire, d'un point de vue professionnel.

Rémy CAMBAU

On va revenir à ces questions réglementaires. On va répondre à des questions de nouvelles typologies de logements pour répondre aux aspirations du type maison individuelle. Quelle place accordez-vous à la réglementation ?

Nasrine SERAJI

Vous savez, la réglementation est faite pour être changée. C'est-à-dire qu'on fait la réglementation pour créer des conventions avec lesquelles on bouge dans la vie. Heureusement qu'on développe la vie et que les réglementations doivent changer. C'est-à-dire qu'on ne peut pas appliquer des réglementations qui ont été inventées en 1925 toujours en 2006 avec la même rigueur. Donc moi, je préfère ne pas parler de désir mais parler d'ouverture d'esprit. Maître d'ouvrage pour moi, surtout en Europe, pas en Angleterre, c'est la politique aussi. Ce n'est pas seulement le client qui finance. Il fait de la politique aussi.

Donc commençons à être ouvert au changement, à ne pas nous enfermer dans ce que l'on sait faire déjà et à trembler un petit peu, pas par rapport à des risques insurmontables, mais par rapport à des choses qu'on ne sait pas faire et donnons-nous la possibilité, les moyens et les mécanismes pour les inventer. Invention, c'est peut-être un mot difficile à accepter. Je pense que l'on a un gros problème. Ce n'est pas seulement en France. Il existe un peu partout. On a peur de ce qu'on a déjà acquis. Et quand je parle du monde entier, je parle aussi des pays les plus développés. On a acquis des situations qui sont confortables et on a un peu peur de déstabiliser cette situation confortable pour chercher, pour aller encore plus loin.

Concernant la réglementation, si on n'arrive pas, par rapport à une intelligence de l'architecture, à changer le plafond permis, je ne sais pas vraiment à quoi on est bon, en tant qu'architecte.

Patrick VENRIES

Je voudrais faire repartir le débat sur un thème qui ressort un petit peu, c'est celui de l'uniformisation. Vous parlez de maison. Mais les maisons dont vous parlez, qu'on voit ici, moi je ne les vois pas quand je me promène. La maison individuelle, elle a gagné la partie. Ce ne sont même pas des promoteurs immobiliers qui aujourd'hui à 30, 40 ou 50 kilomètres de Bordeaux rachètent des terrains à 5 ou 10 euros du mètre carré. Ce sont des agences immobilières. Les agences immobilières n'ont plus de terrain, elles n'ont plus de biens à vendre. Elles achètent des terrains. Il y a des pressions ensuite qui font que ces terrains sont

constructibles et on y construit du lotissement. Le lotissement, c'est ce que vous décriviez aujourd'hui, c'est toujours les mêmes choses qui sont faites.

La maison dans la ville existe. Il y en a partout. La ville, ce n'est pas que Bordeaux centre. C'est un territoire allant jusqu'à 90 kilomètres autour de Bordeaux. Cela fait ville dès qu'il y a un supermarché, alors vous imaginez... et une station service. Alors moi, je ne sais pas très bien comment on peut revoir à l'envi toujours les mêmes paysages, toujours les mêmes choses, toujours les mêmes constructions. Je ne sais pas comment cela est possible. Est-ce que c'est les maires ? Je connais très peu de maires aujourd'hui qui sont capables de résister à mettre du foncier de côté. Ils sont très peu nombreux. Ils en parlent. Ils disent : « On essaie de garder du terrain, on essaie de ne pas faire du collectif, du collectif parce qu'il faut doubler les collèges, etc. » Mais en même temps, cela fait de la dotation de fonctionnement, cela fait quand même rentrer un peu d'argent, cela fait vivre la commune, cela fait vivre les commerçants. J'ai l'impression que ce développement, il se mord la queue. Ce n'est pas en perspective. Plus j'ai des terrains, plus je mets de maisons, de lotissements, plus je mets de collèges, plus je fais d'enfants qui vont faire les collèges, etc. Mais je ne vois pas du tout la relation entre ce que je vois ici et...

Ma deuxième observation concerne la ville. Je vois bien les lotissements qui sont faits. Mais enfin je regardais l'autre jour à Toulouse. Il y a 40 000 ou 50 000 personnes à loger très rapidement. Mais c'est terminé. Il n'y a même plus de discussion sur les collectifs qu'on fait ou pas. On fait du mètre carré, du mètre carré, parce qu'il faut loger. Parmi les collectifs qu'on voit en ville, je ne vois pas, moi, les maisons dont vous parlez. Il y en a une, c'est une maison de Le Corbusier. Effectivement, il y a des tentatives qui sont déjà anciennes de maisons différentes. Les gens y habitent plus ou moins. Je ne vois pas aujourd'hui, ni des investisseurs privés, ni la puissance publique, ni les élus, ni les collectivités travailler de façon très forte à des alternatives de logements, à essayer de faire autrement.

Je crois savoir qu'une communauté urbaine est contente quand elle a vendu un terrain très cher à un promoteur parce qu'elle a fait rentrer de l'argent dans les caisses de la communauté ou de la collectivité. Est-ce qu'il ne faudrait pas plutôt baisser le prix du mètre carré et s'associer avec un promoteur et un architecte pour essayer de proposer autre chose ? Cela a été un peu évoqué à la fin du débat. J'ai l'impression que tout le monde en parle mais personne finalement ne pèse sur la manière de faire autrement, indépendamment des initiatives individuelles qui étaient évoquées tout à l'heure du type « je veux ma maison et mon architecte ».

Philippe GAZEAU

C'est précisément pour cela qu'il faut arrêter de se lamenter. Là, on est tous en train de pleurer sur les lotissements, sur les difficultés rencontrées dans les normes. Mais je suis désolé, il y a des exemples qui montrent que effectivement devant les normes, il y a des réponses. Alors tu me demandais ce que c'est que la bonne architecture. Je vais faire une synthèse entre ce que disait Rudy et ce que tu disais. Effectivement, c'est très difficile, dans du logement social, de faire des grandes fenêtres panoramiques sur des grandes terrasses. Et tu me demandes comment on peut contourner cette norme. Eh bien pour moi, de la bonne architecture, qui ne peut pas aller sans un bon maître d'ouvrage, avec un état d'esprit ouvert et désireux de faire de la bonne architecture, c'est quoi ? Cela veut dire satisfaire, donner le plus possible le sentiment d'habiter du confort, de l'espace à ses clients, c'est-à-dire essayer de trouver des systèmes qui vont contourner. C'est beaucoup de travail d'investissement, et pour

l'architecte et pour le maître d'ouvrage. Cela veut dire d'essayer d'économiser là, mais de garder les fenêtres panoramiques. Mais si le panorama en vaut la peine aussi, parce que cela ne doit pas être un exercice de style. Cela, c'est de la mauvaise architecture.

Donc arrêtons de pleurer. On vous dit qu'il n'y a pas assez de maisons. Tant pis pour les gens. Il faut arrêter de se plaindre éternellement. Si des gens veulent vivre dans des lotissements, tant pis pour eux. Mais on montre, nous, que de 100 000 euros à x millions d'euros, on peut faire des maisons, à condition d'en avoir le désir. Je suis désolé. Je trouve que désir est un beau mot. Il faut peut-être aussi accessoirement du courage, de la volonté, la ténacité de le faire. Et ce qu'on montre effectivement, ce sont des initiatives privées. C'est une famille, un architecte. Il y a toujours eu, dans l'histoire de la construction, du logement social ou privé, des gens qui ont été assez aventureux ou inconscients ou qui étaient désireux de faire quelque chose ou de faire avancer les choses. Arrêtons de nous plaindre. Voilà.

Rémy CAMBAU

Hugues Martin, Monsieur le Maire, vous voulez réagir.

Hugues MARTIN

Oui, je voudrais réagir, car je ne me sens pas assez concerné par ce débat. Je ne m'y retrouve pas en tant que Bordelais. Bordeaux est une ville de mesure. Bordeaux est une ville d'architecture et elle maintient ce cap. J'en veux pour preuve la formidable école d'architecture que nous avons à Bordeaux. J'en veux pour preuve les architectes de talent, Bordelais ou non Bordelais, qui travaillent à Bordeaux et j'en veux pour preuve qu'il n'y a pas de drame à Bordeaux. Moi, je suis de ceux qui pensent, peut-être naïvement, que l'homme a sa dignité et que pour lui donner cette dignité, il doit être logé convenablement. Toute mon action, maintenant à la tête de cette ville, elle est là.

Je ne veux pas entrer dans le débat maison individuelle contre appartement. Il y a à Bordeaux de l'individuel, il y a du collectif. J'ai trop de respect pour la liberté des uns et des autres pour ne pas entrer dans ce débat. Ce que je sais, c'est qu'il y a de la place à Bordeaux, qu'il y a encore des choses à faire, et ce que je constate, c'est que l'innovation est aussi du côté des bailleurs sociaux. Quand je prends un certain nombre de programmes que je vois, par exemple DomoFrance avec la Grenouillère, même si c'est une expérimentation et qu'ici, quelques fois, on n'aime pas les expérimentations, ou ce qui va se faire très prochainement avec Catherine FURET, ce sont des choses différentes, qui, je crois, auront leur place à Bordeaux. Voilà ce que je voulais dire.

Moi, ma seule préoccupation est de densifier intelligemment cette ville, en faisant de la mixité pour laquelle, il est vrai, il y a un réel problème. Les coûts, comme on en a parlé tout à l'heure, deviennent tellement prohibitifs que des milliers de gens, si on n'y prenait pas garde, resteraient sur le bord du chemin. Je suis de ceux qui estiment que, - peut-être Madame le directeur de l'architecture pourrait intervenir sur le sujet ? -, le terme logement social est devenu péjoratif et fait peur, et je le regrette. Car il va falloir loger de plus en plus de gens qui ne peuvent pas se payer des appartements de grands prix, ou des appartements très élevés. Ce terme de logement social fait peur de façon ridicule parce qu'il permet de loger 85 % de la population. Moi, je vois le débat que j'ai dans mon centre ville alors que je veux une mixité.

J'en ai assez des tours et des barres. J'en ai assez des ghettos. Donc je veux cette mixité, et je crois qu'il faut réhabiliter aussi la terminologie.

En quelque sorte, la politique à Bordeaux est essentiellement axée sur l'assistance d'architectes, d'urbanistes et de designers de talent et elle est faite en réalité pour l'homme. Alors ce sera un long combat. Ce sera difficile. Mais en réalité, je crois qu'il faut loger le plus grand nombre de gens possible. On a parlé tout à l'heure de la communauté urbaine de Bordeaux. Quand elle ne fait pas, moi je fais. Je prends l'exemple des logements étudiants. Il n'y avait rien dans le contrat de plan état-région. Et bien, je vais en faire construire. Ce n'est pas du tout dans la comptabilité de la ville. Mais il y a un besoin, donc on y va : 300 logements à la Bastide prochainement. Le rôle de la communauté urbaine, précisément, est d'anticiper sur l'avenir avec des réserves foncières qui permettront de diminuer les coûts fonciers, car tout le monde reconnaît que le problème est là, pour que l'on puisse loger le maximum de gens. C'est la raison pour laquelle j'ai mis en place un grand service logement à la mairie de Bordeaux dont le rôle va être prioritairement d'anticiper et de planifier. Je n'aime pas trop ce terme de planifier. Mais pourquoi pas planifier la capacité de Bordeaux de s'équiper d'un habitat à taille humaine, qu'il soit dans des immeubles, qu'il soit de caractère individuel ?

Rémi CAMBAU

Merci. Je vais peut-être demander à Etienne GUENA de réagir à cette question parce que votre mission, l'objectif de votre association, la Foncière Logement, est justement de financer du logement social dans les centres où les gens habitent dans de grands appartements avec des moyens importants, et de produire de l'habitat intermédiaire pour des gens qui ont des salaires ne leur permettant pas d'accéder au logement social. Vous allez construire à Bordeaux. Vous allez construire à Lormont, à Floirac, etc., de l'ordre de 400 logements. Comment voyez-vous ce débat sur la diversité des habitats ?

Etienne GUENA

Effectivement, la Foncière Logement est un outil de la mixité, qu'appelle de ses vœux Hugues MARTIN, qui consiste, comme on le dit de manière caricaturale, à mettre les pauvres chez les riches et à essayer de faire venir les riches chez les pauvres. La première idée est que nous avons des moyens, à peu près 2 milliards d'euros d'investissement par an, qui nous permettent d'acquérir 6 000 à 8 000 logements qui sont produits soit par les bailleurs sociaux, soit par les promoteurs privés. On n'a pas de distinction. On regarde ce que les uns et les autres nous proposent comme produits et nous achetons lorsque cela nous convient. Mais ce qui peut me ramener ou me raccrocher à ce débat aujourd'hui...

On achète aussi bien de l'habitat individuel que de l'habitat collectif. Où se trouve le tout ? Et qu'achetons-nous ? Il n'y a pas de dogmes en la matière. Il faut simplement trouver quelque chose qui corresponde aux aspirations des uns et des autres. Car notre deuxième mission, une fois que les gens seront logés (Cela répond à une demande. Aussi il faut bien que les gens soient satisfaits des logements qui leur sont proposés), est de donner le patrimoine ainsi constitué : 100 000 ou 200 000 logements gratuitement. On a une mission tout à fait particulière, au travers de régimes de retraite par répartition du secteur privé. Il faut que l'on anticipe une évolution en la matière et qu'on se dise : « Cette maison correspond à un besoin.

Est-ce que dans vingt ans, il y aura encore un peu de besoin ? » C'est pour cela que j'avais lancé (excusez-moi, cela a un peu dérapé) le débat sur les surfaces.

Je suis intimement convaincu, nous le sommes, que dans vingt ans, les appartements trop petits, les maisons trop resserrées et mal fichues n'auront plus de valeur. Il faudra les restructurer de manière extrêmement coûteuse pour retrouver les choses. C'est déjà le cas. Dans mon propos, il n'est pas question de 2 à 3 % de surface. Quand vous passez d'un 3 pièces de 63 m² à 80 m², c'est un vrai saut qualitatif. Du point de vue du coût, ce n'est pas si considérable, même si les appartements T3 ont augmenté de 50 % en quatre ans et n'ont pas pris un mètre carré en plus. Je pense que quelque part, il y a une réflexion à avoir là-dessus. Cela veut dire qu'on aurait pu construire des logements un peu plus grands déjà.

C'est le travail de la Foncière Logement, en particulier dans les quartiers dits difficiles, dans les zones de renouvellement urbain où nous allons avoir la responsabilité de reconstruire un quart des logements qui vont être réalisés sur ces quartiers, une fois que les démolitions auront laissé la place à de nouvelles capacités de logement. Notre pari, justement, parce que nous avons les moyens financiers et pas du tout les mêmes impératifs de rentabilité qu'un promoteur privé ou un investisseur ordinaire, est le pari de la qualité. C'est-à-dire de construire ce que l'on a dit, des immeubles avec des matériaux, une architecture (il y a autant d'architectures que d'architectes, j'espère au moins) dans des environnements divers, en requalification, avec des surfaces beaucoup plus généreuses.

Si c'est des maisons individuelles, il faut qu'elles aient des cheminées, avec insert. Si c'est des immeubles, il faut qu'ils aient deux places boxées par logement. Il faut qu'il y ait, comme disait Madame, des logements traversants. C'est mieux quand il y a quatre côtés, et c'est quand même assez rare, avouons-le. Alors avoir des logements au moins traversants et avec deux côtés, c'est déjà bien.

Concernant la différence entre un balcon et une terrasse, il faut vraiment ne pas avoir habité, il faut vraiment ne pas avoir expérimenté pour considérer qu'il n'y a pas beaucoup de différence. Franchement, quand vous avez un balcon, vous ne pouvez pas vous y tenir, à part pour fumer une cigarette. Une terrasse, au contraire, est un lieu de vie, est un lieu de recherche de contact avec un environnement, pas d'un point de vue hostile mais d'un point de vue de l'agrément de la vie. C'est une transition avec l'extérieur, une forme d'intimité relative. C'est tout cela qu'on va faire dans les 400 à 500 logements qu'on va reconstruire sur tous les quartiers à Bordeaux, à Floirac, Bègles, peut-être Talence, etc.

Donc on n'est pas en renouvellement urbain. Mais bien entendu, si Monsieur le Maire veut nous confier un jour une responsabilité là-dedans, ce que nous pouvons nous, en tant que Foncière (je pense que c'est intéressant du point de vue de l'expérimentation), c'est voir si nos hypothèses sont exactes et si le coût n'est pas si considérable que cela d'un point de vue du surcoût, si cela peut être absorbé. C'est de dire, au fond : « Nous on peut s'engager à le faire, pour un prix de loyer maintenu. En échange d'un T3 de 63 m², on vous donnera un T3 de 80 m² et ainsi de suite pour le T4, le T5, etc. » Ce n'est pas sûr qu'on y perde à terme quand on transférera ce patrimoine. Je pense que ce seront des logements qui seront eux, toujours recherchés, alors que d'autres plus serrés auront perdu de la valeur. En terme de rentabilité, c'est vrai qu'on a peut-être la chance de pouvoir faire cela, ce que d'autres ne peuvent pas faire.

Cela dit, c'est quand on fait cette expérimentation, que l'on peut mesurer réellement le coût qui, comme vous dites, n'est pas considérable. C'est 1 000 euros le mètre carré. Ce n'est pas

énorme sur un logement. Si on peut limiter les aides, qu'elles viennent du 1 % logement, qu'elles viennent des collectivités locales - que des subventions soient répercutées, à la limite pas tant sur le prix de vente ou les conditions d'acquisition que sur une augmentation de la surface directement -, je pense que là, on arriverait probablement à retrouver les deux liens du débat entre habitat individuel et habitat collectif.

C'est que les gens veulent réellement, c'est clair, un peu plus d'espace et à partir de là, je pense que l'architecte, le promoteur, le constructeur peuvent réellement mieux travailler et rechercher toujours le meilleur ratio entre l'espace utile, l'espace construit, faire des paliers qui desservent six logements. Si on peut retrouver un peu la sagesse des constructions d'autrefois de ce point de vue-là, je pense que tout le monde y gagnerait et je crois que les architectes pourraient nettement plus donner leur mesure. Je crois qu'on réconcilierait beaucoup plus l'habitant avec son habitat, comme ceci qu'en procédant autrement.

Rémi CAMBAU

Nasrine SERAJI, vous dites qu'on aurait besoin d'aller vers des thèses d'expérimentations. Pourquoi ? Aller vers l'expérimentation de quelles pistes en matière de logement ? A Bordeaux, il y a un réel problème de hauteur. On ne peut pas dépasser une certaine hauteur. Le maire l'a dit tout à l'heure. Il veut densifier de manière contrôlée, rationnelle, raisonnée. Le PLU de Bordeaux limite les hauteurs de construction. Par exemple, on peut toujours construire des appartements plus grands, du 80 m² au prix du 63 m². Mais on est toujours bloqué par les hauteurs. Vous, dans quel sens travaillez-vous ?

Nasrine SERAJI

D'abord j'aimerais bien dire quelque chose qui est un peu entre parenthèses, mais qui est important. Il y a à peu près un an, j'étais restée pour une exposition à Arc en Rêve, à Bordeaux, sur justement les questions de l'habitat, et j'ai essayé de faire une expérimentation. J'ai posé cinq questions au public d'Arc en Rêve qui allait voir cette exposition. C'était assez flagrant de voir que le public a répondu à toutes ces questions : 250 réponses. Et il était aussi flagrant que sur 250 réponses, il n'y en avait que deux qui savaient ce qu'était un architecte. Je me rappelle qu'une des questions était : « qu'attendez-vous de l'architecte ? » Et c'était flagrant de voir que 248 avaient répondu soit « rien », soit de « la technicité ». C'est très important de revenir sur ce que le public comprend et sur ce que nous, on peut apporter.

Mais pour revenir à la question de savoir comment faire. Je ne sais pas. Chaque architecte fait le maximum avec ce qu'il ou elle a en sa possession, par rapport à son intellect, son physique, et aussi ses partenaires. Quand vous m'avez présenté, vous avez dit que je travaille sur un morceau de ville en Malaisie. Bien sûr, l'Asie est très différente. Les cultures sont différentes. Donc on ne peut pas comparer les choses. Mais en même temps, dans cette métropole, on est en train de se demander quelle est la question de la ville et quelle est la question du jardin. En créant des villes en périphérie d'une ville des années 1930, créée et construite par des Anglais, on se pose la question de trois problèmes existant aujourd'hui dans le monde entier : la question du jardin, c'est celle du paysage, la question de métropole, c'est la densité, et la question de ville, c'est l'hétérogénéité, et aussi la mixité « programmatique » ou la mixité sociale.

Il faut aller au-delà des idées qui nous gagnent dans le PLU. Sur quoi est voté le PLU ? Qui donne la raison au PLU ? Je ne dis pas qu'il faut bouleverser tout, parce qu'il y a des règles, mais en même temps sur quelle base a-t-on voté le PLU et de quelle manière ?

Sur les références acquises, ces références acquises doivent être revues et revotées peut-être. Bien sûr qu'il y a une hauteur, mais sur quoi est basée cette hauteur ? Cette hauteur est basée sur une ville qui a été fondée au 17^{ème} et 18^{ème} siècles. Et si aujourd'hui on dit qu'il faut toujours voir la forme et la morphologie de la ville, basée sur ce qui l'a généré, je pense que l'on peut passer un peu à côté de ce qui va se passer d'ici 200 ans.

Patrick VENRIES

Monsieur le Maire de Bordeaux, Hugues MARTIN, comment vote-t-on un PLU ? C'est important. Est-ce que ce sont les électeurs, est-ce que c'est le fruit d'une habitude ? Comme cela vient d'être dit, est-ce qu'on reproduit exactement ce qui existe déjà ? Est-ce qu'il ne faut pas que les gens aient quelque chose de différent par rapport à ce qu'ils connaissent déjà ? Vous l'avez dit. C'est une ville d'équilibre, de mesure. Il faut que ce soit toujours un peu pareil. Comment fait-on pour définir un PLU ?

Hugues MARTIN

Je vais être un peu iconoclaste, car cela touche à l'organisation politique de l'agglomération. Moi, je suis de ceux qui pensent depuis longtemps que Bordeaux s'honorerait, avec les 25 communes de la communauté urbaine, à devenir une seule grande ville, à l'instar de ce qui se fait à Paris, à Lyon et à Marseille. Ce n'est pas le cas. Et dans la mesure où ce n'est pas le cas, c'est la communauté urbaine qui a la compétence dans ce domaine-là et c'est vrai qu'il y a une espèce de nivellement, d'égalitarisme entre les communes, que personnellement je ne supporte pas pour la ville de Bordeaux. Car Bordeaux a des suggestions particulières. Elle est une capitale européenne. Elle est une capitale régionale. Elle a un cœur historique fabuleux. Donc forcément elle n'a pas le même régime que les autres. Moi je suis de ceux qui pensent que la communauté pourrait rester dans son rôle d'ériger les grands schémas. Il faudrait rendre aux différents Maires de la communauté, si elle reste communauté, la mise en place du PLU.

Qui mieux qu'un élu d'une ville de la Communauté urbaine, qui mieux qu'un élu de Bordeaux peut régler les problèmes de PLU ? Voilà. Je suis de ceux qui pensent qu'il y a là, en effet, une responsabilité totale des politiques, que j'assume, mais parfois un peu douloureuse, car j'ai le sentiment qu'au niveau de cette infrastructure lourde, on nous dicte un peu notre loi. Alors on résiste évidemment, et je ne suis pas forcément d'accord. Mais je crois qu'à Bordeaux, à cet égard, on a bien fait les choses. Mais il faut savoir, et je le dis pour les architectes qui sont là, que nous avons actuellement beaucoup de difficultés. Car comme il y a un certain nombre de villes qui ne sont pas d'accord, le PLU traîne à se réaliser. Et finalement on est entre le POS et le PLU alors qu'à Bordeaux, on est pratiquement prêt. Voilà ce que je voulais dire.

Rémi CAMBAU

Est-ce que vous avez le sentiment, Monsieur le Maire, qu'il y a un problème d'évolution des mentalités, par exemple pour ce qui est de la hauteur notamment à Bordeaux ville, puisqu'on peut parler de Bordeaux ville ?

Hugues MARTIN

Bien sûr, il n'y a pas d'évolution. Je crois qu'il y a des gens qui sont favorables. J'ai dit tout à l'heure que Bordeaux est une ville de mesure. Je n'ai pas dit qu'il n'y a pas d'immeubles de hauteur. Il y en a quelques uns. Moi, je suis de ceux qui estiment qu'il faudra à Bordeaux et dans des lieux très précis, je pense personnellement à l'entrée de la gare, édifier quelque chose de formidable. Il faut un grand projet à Bordeaux. Il y en a, mais ce sera l'objet du prochain mandat. Il va falloir dans ce secteur, vraisemblablement un énorme centre d'affaires et là, pourquoi pas un certain nombre d'immeubles de grande hauteur. On sait les faire. Vous parliez tout à l'heure des techniques modernes. Je ne suis pas du tout un ayatollah de la ville basse. Pour autant, c'est vrai, comme d'ailleurs on le voit avec l'agora. C'est vrai que l'on a fait un concours pour préserver les échoppes et les Bordelais sont formidablement attachés à ce type d'habitat. Donc je crois que l'on peut tout faire dans la mesure quand c'est bien coordonné et accepté. Là encore il faut faire de la concertation et les choses ne sont pas toujours très simples.

Rémi CAMBAU

Je voudrais revenir vers vous Nasrine SERAJI. Où est-ce que vous voyez des blocages de réglementation ? Vous posiez la question du PLU. Manifestement il est évolutif. C'est pour cela que je ne pense pas que le Maire de Bordeaux s'oppose à ce qu'il soit modifié en fonction de l'évolution, des besoins, des attentes, des possibilités. Effectivement, cela se révisé, un PLU. Où voyez-vous les blocages ?

Nasrine SERAJI

Moi, je peux parler de Paris. C'est là où je pratique, et c'est là où je connais le problème du PLU. Je peux parler d'une philosophie des blocages, mais je ne peux pas parler...

Rémi CAMBAU

Une ville historique comme Bordeaux qui est assez conservatrice...

Nasrine SERAJI

Je vous donne un exemple assez rigolo. Quand on a fait le volume de notre projet d'étudiant à Paris, je suis allée voir la ville, et la ville m'a dit : « Mais vous tracez exactement... Le volume de votre bâtiment, c'est exactement le volume que vous tracez ? » J'ai dit oui. En fait, le maître d'ouvrage nous demande un maximum de densité et un nombre de logements. La seule manière pour arriver à l'avoir, c'est d'aller au bout de la ligne géométrique de mon tracé. Donc en fait, si vous voulez, je prenais la contrainte abstraite, qui est la réglementation et je

lui donnais une forme qui était la forme assez bizarre de ce bâtiment. On aime ou on n'aime pas. Ce n'est pas le sujet, mais ce qui est intéressant, c'est que la ville ne voulait pas voir la forme physique de cette réglementation. Donc c'était assez intéressant. On a eu le permis. Le bâtiment est fini. Les étudiants sont dedans. Il y a quelques-uns qui ne sont pas contents parce que c'est en béton brut. Mais ce n'est pas grave.

Ce qui était intéressant, c'était, pour une fois, d'avoir avec la ville cette confrontation : « Voilà la pente possible de votre réglementation. » Je pense qu'il peut y avoir un problème d'imagination au niveau de ce que cela peut donner, un règlement dans l'abstrait. Le règlement dans l'abstrait, c'est très bien, parce que cela couvre un maximum de champs. Le règlement dans sa forme morphologique, cela peut être un règlement très... Je pense que le problème est là. Comment mettre le règlement de telle manière... Je pense qu'une des solutions, c'est que plus d'architectes soient concernés par l'architecture invisible et implicite. C'est-à-dire que dans la création de la génération, tout architecte ne doit, à la limite, faire que la construction. Si on s'intéresse à la fabrication de ces règlements... Moi je suis partie prenante dans l'enseignement de l'architecture. Quand on est architecte, on a la responsabilité d'aller au-delà de notre profession et de notre métier, notre discipline, de dire que ce n'est pas seulement de la construction. Je pense qu'il y a une chose qui est assez intéressante à Paris. J'aimerais savoir combien d'architectes se sont montrés contre le PLU qui a déjà été voté à Paris. Personne n'a fait quoi que ce soit. C'est très politique.

Hugues MARTIN

Moi, je voulais simplement dire que là où il y a une volonté, il y a un chemin. Le PLU n'est que la transcription d'un acte politique. Si je prends Bordeaux, pour le formidable quartier de la Bastide, aujourd'hui nous savons où nous allons grâce aux études qui ont été confiées à Bruno FORTIER et à Michel DESVIGNES. On sait où on va. On valide. On fait beaucoup de concertations et ensuite on met en application dans la réglementation. Les choses sont simples. Mais en fait les choses ne sont pas comme cela alors qu'elles devraient l'être.

Philippe GAZEAU

Je voudrais répondre à la question posée tout à l'heure parce qu'on s'est un peu perdu avec le PLU par rapport au débat. Il y a des commissions. Il y a des stratégies qui permettent de redensifier la ville, et je comprends votre désir de ne pas le faire de manière brutale. Par rapport au mitage du territoire et au pavillonnaire, on sait faire et il faut faire de plus en plus d'habitats individuels denses. Autour de Bordeaux il y a peu d'architectes, comme Patrick HERNANDEZ et Raphaëlle HONDELATTE. D'ailleurs, le projet de Raphaëlle HONDELATTE, qui est montré dans cette exposition, prouve qu'on peut agir sur le territoire en faisant de l'habitat individuel sans le consommer de façon exagérée. En centre ville, en périphérie, on peut évidemment, par un bus station, par des stratégies de juxtaposition, de mixage de programmes, mettre des logements sous ou dessus des immeubles de bureaux, réhabiliter des bâtiments industriels désaffectés pour faire un certain type de logement.

Il y a des solutions, évidemment. Simplement il faut être un peu imaginatifs. C'est la part des maîtres d'ouvrage et des architectes. Il y a évidemment des tas d'espaces libres dans les villes. Il n'y a pas simplement que des alignements de rues dans le centre ville. Dès que la ville se dédensifie, il y a des parcelles. Il suffit d'avoir le désir encore une fois de faire un projet

dessus et de considérer qu'à un moment, il faut quand même faire de l'architecture pour arriver à des solutions.

Je voudrais juste terminer mon intervention pour revenir sur ce que vous disiez et qui illustre mon propos sur le besoin d'architecture. Tout le monde est d'accord pour dire qu'il faut faire de grands logements, qu'il faut agrandir les terrasses, qu'il faut donner le plus de confort possible. Simplement si on revient cinquante ans en arrière, les gens qui ont conçu les grandes cités que l'on est en train de détruire maintenant, ont mis en application ce discours. A l'époque, on offrait aux gens qui sortaient des taudis du centre ville ou des bidons ville de la périphérie, des logements dans des conditions qu'ils n'espéraient même pas et on leur donnait de grandes terrasses, une double orientation. Mais alors qu'est-ce qui s'est passé ? Il y a eu des problèmes sociaux et politiques. Mais je pense qu'il ne suffit pas de donner plus. Je crois que le problème est plus complexe que cela.

Rémi CAMBAU

Il y a des possibilités à l'intérieur de la réglementation et des réglementations qu'on peut faire évoluer aussi. Souvent celles-ci bloquent. Rudy, est-ce que vous voulez intervenir sur la question de la réglementation ?

Rudy RICCIOTTI

Restons pragmatique. Pour ceux qui achètent des appartements, 10 m² de plus, cela coûte 2 000 à 3 000 euros de plus. Est-ce qu'on est bien d'accord ? Cela a une incidence sur le prix de vente. C'est dans le prix de vente que cela coûte plus cher, pas dans le coût de construction. C'est rien 10 m² de terrasse en plus. Mais quand vous devez négocier, quand des types vous parlent de ratios entre choses utiles ou pas, il faut se battre pour avoir 10 m² de plus ! Vous savez ce que cela rapporte d'avoir 10 m² de plus ? Cela permet de planter des tomates, de la marijuana. Cela permet de mettre un lit à baldaquin, pour faire je ne sais quoi, vivre comme Toutankhamon, pour partir dans le paradis !

Mais on n'en demande pas plus. On demande de lâcher un petit peu, et d'arrêter d'être mesquin, parce qu'à un moment donné, il faut cesser de croire que ce débat sur la qualité du logement collectif relève d'une politique globale du politique. Le politique ne peut pas tout. Ce n'est pas vrai. Le politique a moins de pouvoir que vous. Un Maire, même le Maire de la plus grande ville de France, a moins de pouvoir que le promoteur. Je terminerai... Je vois que vous vous arrachez le micro, tous les deux. Par contre, ce cumul des interfaces du pouvoir qui nous amène jusqu'à l'absurde, dans un univers à la Raymond Devos, renvoie à des outils d'intercommunalité, des outils de management, de planification, de production. Ceci fait qu'à l'arrivée, cela coûte cher et impacte le prix de vente. Vous comprenez ?

Je vais vous raconter une anecdote, extrêmement tragique pour le méditerranéen que je suis, de Marseille. Pauvre foncier, avec l'établissement public qui vole du foncier à des pauvres ! Et le foncier, à qui le vend-on par la suite ? A Bouygues, qui le vend à un fond de pension, qui ensuite le vend à un opérateur anglais pour faire de l'immobilier tertiaire, qu'il revend... au conseil régional. Il s'agit d'un circuit fermé de la fiscalité autiste érigé au rang des beaux-arts. Essayons de produire des logements avec un peu moins de partenaires même si le partenariat, c'est aussi la démocratie, parce que le peuple paie à l'arrivée.

Etienne GUENA

Je ne suis pas contre ce que vous dites. Ce qui m'ennuie, c'est que vous me regardez comme si j'étais coupable. Moi, je fais exactement l'inverse.

Rudy RICCIOTTI

Vous, vous n'êtes pas plus pardonnable que Nexity, parce que vous n'avez pas de compte financier à rendre, vous n'avez pas de bénéfice à faire.

Etienne GUENA

Justement, je fais produire des logements qui sont plus grands. Je les loue moins cher. Je leur donne de grandes terrasses pour exactement les raisons que vous avez exposées, etc. Vous devriez m'applaudir au lieu de me regarder avec un air mauvais.

François BONNET

Je voudrais qu'on évacue un sujet. Les marges des promoteurs vont de 5 à 15 %. Les trois plus gros promoteurs, Nexity, Bouygues, Kaufman, sont cotés. Donc il est facile de voir leurs résultats. Il faut savoir que certains peuvent estimer qu'ils ne vont pas gagner d'argent. Je rappelle que certains sont morts lors de la crise de 1990. Ce qui m'intéresse dans ce que vous dites, c'est que les maîtres d'ouvrage privés n'essaient pas des expériences, ne tentent rien. Cela est complètement inexact. Je vais reprendre une opération habitat que Nexity Apollonia est en train de faire avec Roland CASTRO. C'est dans une banlieue difficile, avec 80 % de logements sociaux. Là, la mixité se fait en vrai. Il faut réellement faire de l'accession, et de l'accession sociale, sur des produits de qualité. Nous avons développé, avec le Maire communiste et son aménageur, un concept de produit de type cité/jardin retravaillé. Les logements sont de l'individuel dense, R +1 ou R +2, avec beaucoup de duplex. Chaque logement a son petit jardinet, ou sa terrasse.

On a vendu cela, au lancement, à moins de 2 000 euros du mètre carré, en région parisienne, et on a reconnu les gens qui nous ont acheté, et c'est ce qui est important. On peut parler entre bobos. Mais pour l'ensemble des ménages, le revenu fiscal est de 29 000 euros par an pour le foyer. C'est trop facile de jeter l'anathème sur les uns ou sur les autres. Je sais que Domofrance fait un super boulot ici. Il y a des tentatives de produits, et de qualités, et de trouver les gens qui sont en face. On est comme les élus. Quand on fait des bêtises, ils savent très bien venir nous chercher. A un moment donné, il faut savoir à qui on parle. Les événements qu'on a vus à l'automne dernier sont des éléments extrêmement préoccupants et pour lesquels peut-être, les 10 m2 de plus de logements peuvent être une bonne réponse. Je pense qu'il y a des sujets qualitatifs et de rapport au prix qu'il ne faut pas oublier. Le groupe Nexity a pris un certain nombre d'engagements dans une charte, que vous avez pu voir dans la presse, pour essayer de faciliter l'accession sociale.

Rémi CAMBAU

Bien, on va conclure. On vient de parler de la responsabilité des promoteurs privés, des investisseurs, des maîtres d'ouvrage. Nasrine SERAJI a évoqué tout à l'heure la place de l'architecte en disant qu'il doit aller parfois au-delà de sa fonction. Quels sont vos avis, Philippe GAZEAU et Rudy RICCIOTTI ?

Philippe GAZEAU

Cela traduit un peu ce que j'ai essayé de dire tout à l'heure. Effectivement, il n'y a pas de fatalité contre les règlements, les contraintes. J'ai toujours été le premier à les remettre en question pour essayer de les faire évoluer. Mais il y a un moment aussi où il faut essayer de faire les choses et essayer de trouver des partenaires. Je ne connais pas votre projet. Mais vous avez l'air content de faire un projet qui va contenter tous les occupants. Cela dit, vous parlez de votre charte et je l'ai lue : il n'y a pas un mot sur l'espace, l'architecture et les systèmes constructifs. Vous traitez un peu le développement durable. C'est bien. Mais cela aurait été mieux si vous aviez eu des engagements un peu plus précis sur la qualité intrinsèque de l'espace, de la naturalité des matériaux, les vues, l'espace extérieur et la fameuse terrasse dont on a beaucoup parlé aujourd'hui. C'est terrasse ou pas terrasse. Moi, j'habite dans un appartement avec vue au nord. Sans terrasse, je trouve cela génial. Donc il ne faut pas désespérer non plus.

Rudy RICCIOTTI

Moi, je pense que la responsabilité de l'architecte n'est pas d'émettre de saines paroles, mais d'avoir une théorie du risque, au risque de paraître détestable. Ce n'est pas de votre argent dont vous parlez, mais de l'argent d'une société anonyme, qui doit faire des bilans, et notre situation nous amène à être seuls, isolés contre des règlements débilés. Ce dont on n'a pas parlé aujourd'hui, c'est la sur-réglementation qui entraîne un coût collectif, pour notre société, dramatique et dont les conséquences en terme de plaisir à vivre sont aussi dramatiques. On travaille seul sur ce terrain-là, à la limite de la lisibilité politique et technologique. C'est déjà beaucoup.

Rémi CAMBAU

Sur la réglementation, pour finir, Monsieur le Maire a-t-il un mot ?

Hugues MARTIN

La sur-réglementation, on l'a comme tout le monde, puisqu'il y a des règles du jeu qui sont nationales, il y a également des règles du jeu qui sont locales. A Bordeaux, la sur-réglementation se trouve plutôt dans le secteur sauvegardé qui est en pleine mutation, avec une opération lourde où précisément on veut arriver à ce que vous dites, à des logements de qualité. Il faut savoir que la loi Malraux à l'époque avait produit, pour des raisons essentiellement fiscales et financières, des effets induits désastreux. On a cassé de formidables immeubles où il y avait une ou deux familles pour en faire des studios, parce que ceux-ci se vendaient bien à des gens qui étaient en général hors de Bordeaux et qui ont pratiquement tous subi un contrôle fiscal. On revient à cela. Mais c'est vrai que là il y a une réglementation,

qui est lourde, d'ailleurs logique, parce qu'il s'agit du patrimoine. C'est vrai que quelques fois, on a beaucoup de difficultés. Mais nous avons, comme je disais tout à l'heure, des architectes de talents.

Rémi CAMBAU

Il est 18 heures. C'est l'heure où nous allons parler des prix d'architecture de la ville de Bordeaux. Merci à tous d'avoir participé à ce débat, difficile, compliqué. Mais on a compris, en tout cas, que peut-être la ville Bordeaux est prête à écouter les architectes qui font des propositions, voire en sortant des réglementations.

Hugues MARTIN

Elle le fait déjà.