



# Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

## Quelles procédures pour quelles qualités ?

SYNTHÈSE DU SÉMINAIRE HABITAT #7  
MARDI 29 SEPTEMBRE 2015

*Le cadre de production du logement en Île-de-France est aujourd'hui en pleine évolution : de nombreux débats ont lieu sur la diversification des procédures de production (concours restreints, VEFA, marchés de conception, réalisation, exploitation et maintenance). Ce septième séminaire de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Île-de-France visait à interroger les acteurs de la construction sur la maîtrise à atteindre en matière de qualité, de prix, de délais et de performances énergétiques après travaux dans le cadre des nouveaux marchés de construction.*

LES  
●

CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

La question de l'habitat est depuis de nombreuses années au cœur des débats et des enjeux de développement de la région : la pénurie de logements en Ile-de-France est liée, notamment, à une augmentation exponentielle du coût du foncier et à la difficulté des élus à faire accepter une certaine forme de densité à leurs concitoyens. Tout ceci est particulièrement inquiétant et nous interroge sur la capacité des familles aux revenus les plus modestes à demeurer dans la région. Nous partageons également les inquiétudes des professionnels au sujet de la crise économique qui touche le secteur de la construction depuis 2008 et de ses conséquences, directes et indirectes, sur la qualité des constructions et des logements.

De la phase de conception aux plus petits détails de la mise en œuvre, des économies sont réalisées sur les coûts de construction, mettant en péril la qualité d'usage des logements. C'est aussi dans une logique d'optimisation des coûts que se sont progressivement mises en place, notamment dans la maîtrise d'ouvrage publique, de nouvelles procédures destinées à accélérer et faciliter le mode de production du logement. De même, la production du logement social, apanage traditionnel des maîtres d'ouvrage publics, s'est ouverte au privé, modifiant substantiellement les pratiques, l'implication et le rôle des différents acteurs.

Si la recherche d'efficacité et de rapidité dans la production de logement peut être légitime en ces temps de crise, il y a lieu de s'interroger sur la réelle capacité de ces nouveaux modes de production à créer les conditions d'émergence de logements de qualité.

Dans un premier temps, les maîtres d'ouvrage, publics et privés, ont été interrogés sur leur usage des différentes procédures : quelles sont leurs spécificités, les risques qui leurs sont liés ? Dans le montage d'une opération de logement, en quoi l'usage d'une procédure plutôt qu'une autre peut-il in fine créer les conditions d'émergence de la qualité architecturale ? Comment concilier efficacité à court terme et pérennité du logement à long terme ?

Dans un second temps, la parole a été donnée aux architectes pour qu'ils témoignent de leurs expériences et apportent leurs points de vue. Le cadre de l'exercice professionnel du maître d'œuvre a évolué ces dernières années. Au point qu'un certain nombre d'entre eux tirent aujourd'hui la sonnette d'alarme : quelle est la place donnée à l'architecte dans le cadre de ces nouvelles procédures ? Comment ce dernier reste-t-il garant de la qualité architecturale ?

Ces deux tables rondes ont donné lieu à un échange entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre autour de la question des procédures de production du logement et de leur évolution. Comment peut-on les améliorer ? Comment favoriser le dialogue maîtres d'ouvrage-maîtres d'œuvre ?

# PROGRAMME

04 LA DIVERSIFICATION DES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT  
**HÉLÈNE FERNANDEZ**, *sous-directrice chargée de l'architecture à la Direction Générale des Patrimoines, Ministère de la Culture et de la Communication*

## 05 TÉMOIGNAGES DE MAÎTRES D'OUVRAGES

*Avec :*

**ANNA CREMNITZER**, *responsable du pôle maîtrise d'oeuvre, direction de l'architecture et du développement, Immobilière 3F*

**OLIVIER WAINTRAUB**, *Directeur régional du développement, société Nexity / Seeri*

**JEAN RIZET**, *Directeur général, Arc Promotion Île-de-France, groupe Arc*

**BRUNO TRANCART**, *Directeur général, Cergy Pontoise Aménagement*

**NICOLE SITRUK**, *expert juridique de la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques.*

## 9 TÉMOIGNAGES D'ARCHITECTES

*Avec :*

**MARIE-HÉLÈNE BADIA**, *architecte, agence Badia-Berger Architectes*

**ALEXANDRE JONVEL**, *architecte, agence CoBe architecture*

**JEAN-MICHEL DAQUIN**, *président de l'Ordre des architectes d'Île-de-France*

## 11 LE DÉBAT

15 CONCLUSION

**JEAN PASCAL LANUIT**, *directeur régional adjoint des Affaires Culturelles d'Île-de-France, Ministère de la culture et de la communication*

16 PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

**ELISABETH ROJAT-LEFEBVRE**, *architecte-urbaniste, directrice du CAUE des Yvelines*

## 18 RESSOURCES

# La diversification des modes de production du logement

## **HÉLÈNE FERNANDEZ**

*Sous-directrice chargée de l'architecture à la Direction Générale des Patrimoines,  
Ministère de la Culture et de la Communication*

Le ministère de la Culture et de la Communication est ravi d'accueillir cette septième édition du séminaire Habitats de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Île-de-France. Les réflexions qui ont été menées à l'occasion de ce séminaire sur l'évolution des procédures de marchés et sur la relation entre ces procédures et la qualité architecturale, fait écho à l'actualité du ministère : un certain nombre de questions sont en train d'être explorées au travers de la stratégie nationale de l'architecture.

Tout d'abord, il convient de s'interroger sur les contours du cadre de production de l'architecture, pour qu'elle puisse s'exprimer dans les meilleures conditions. Le cadre de production est aujourd'hui en cours d'évolution. Le 23 juillet 2015 dernier, se sont achevés les travaux de transposition de la directive marchés publics. De nombreux débats ont eu lieu à cette occasion : l'évolution des concours, l'encadrement des partenariats publics privés, la clarification des procédures dans le cadre des marchés publics... Le travail n'est pas achevé, car commence désormais la rédaction d'un décret d'application, qui sera suivi par une concertation sur ce projet de décret.

Ce travail vient s'articuler avec le projet d'élaboration d'une stratégie nationale pour l'architecture, qui a été lancé par la ministre le 17 octobre 2014. Il s'est concrétisé par le rendu d'un rapport de trois groupes de travail en juillet dernier. Un premier groupe conduit par Frédéric Bonnet, grand prix d'urbanisme, portait sur la mobilisation et la sensibilisation à l'architecture sur les territoires. Un second groupe conduit par Marc Barani sur l'innovation et un troisième conduit par Paul Chemetov sur le développement par et pour l'architecture des questions contemporaines. Ces groupes étaient accompagnés par des équipes lauréates des albums de la jeune architecture. Un ensemble de propositions a été formalisé, comme par exemple une meilleure organisation du conseil dans les territoires, une meilleure organisation des liens entre professionnels, concepteurs, constructeurs, maîtrise d'ouvrage. Certaines propositions faites par les groupes ont par ailleurs fait l'objet d'amendements sur le texte de la loi liberté de création architecture et patrimoine, présenté lundi 28 septembre 2015 à l'Assemblée Nationale.

# TÉMOIGNAGES DE MAÎTRES D'OUVRAGE

Plusieurs procédures de passation de marchés de maîtrise d'oeuvre contribuent à accélérer et favoriser la construction en Île-de-France. Il faut toutefois veiller à ce que la pression accrue du temps ne fasse pas défaut à la qualité du projet. Quelles sont les spécificités de ces procédures et des processus de projet ? Quelle est leur pertinence pour produire du logement de qualité ?

**ANNA CREMNITZER**, responsable du pôle maîtrise d'oeuvre, direction de l'architecture et du développement, Immobilière 3F

*Immobilière 3F gère, au travers de ses sept agences départementales, plus de 118 000 logements en Île-de-France. En 2014, plus de 3 500 logements ont été livrés et autant sont mis en chantier en Île-de-France. Toutes les constructions neuves livrées sont en BBC depuis déjà plusieurs années, le premier bâtiment à énergie zéro a été livré à Brétigny-sur-Orge en 2013. Toutes les opérations lancées actuellement sont au minimum RT2012-10%, et des opérations pilotes plus ambitieuses sont lancées également*

## LA PROCÉDURE DE CONCOURS

Plus de cent consultations de maîtrise d'oeuvre sont lancées par an, toutes procédures confondues (procédure adaptée, concours, conception-réalisation et procédures négociées). Pour la construction neuve au-dessus du seuil européen, la procédure de concours est systématique (hors conception réalisation). Les avantages de cette procédure sont nombreux : création de projets partagés avec la collectivité, analyse précise des projets par une commission technique, choix sur projet évitant le risque de clientélisme, émulation liée au concours, etc. La sélection se déroule en 2 temps : choix sur références lors du premier tour ; le second tour permettant d'effectuer le choix définitif du projet.

Depuis plus de 4 ans, I3F a supprimé la demande de perspectives dans les concours et l'a remplacé par une maquette, ce qui permet réellement de discuter en jury des fondamentaux du projet : volumétrie, insertion urbaine et qualité d'usage. L'image de synthèse ne sera demandée que pour le permis de construire afin d'éviter, dans la définition progressive du projet en phase conception, le caractère définitif ou du moins trop défini que l'image donne au projet.

Malgré ces qualités, le concours est cependant une procédure lourde, : près de 200 candidatures en moyenne sont déposées pour chaque appel d'offres. Depuis un mois, I3F expérimente donc une nouvelle démarche pour la gestion administrative des dossiers de candidature : les architectes ne déposent les dossiers de candidature qu'une fois en début d'année, ils sont ensuite pré-enregistrés pour répondre aux appels d'offres (attention : il ne s'agit pas de listes d'architectes pré-sélectionnés).

## CONCEPTION-RÉALISATION

La procédure de conception-réalisation est également utilisée depuis quelques années par I3F. Cela représente 50 opérations en France, soit environ 1/4 de la production du groupe. Cette procédure n'est utilisée que dans le cas de projets présentant des enjeux techniques particuliers. Tel est le cas par exemple d'une opération en Bepos (Bâtiment à Energie POSitive) ou encore lorsque le chantier est réalisé en filière sèche (apport dès la conception des entreprises spécialisées en structure bois). Mais cette procédure ne peut pas remplacer le concours, étant donné qu'elle a pour principal défaut de limiter (voir même d'empêcher) l'évolution du projet après la sélection du mandataire.

Afin de se prémunir du risque de marginalisation du concepteur (souvent redoutée par les architectes) dans le cadre des marchés de conception-réalisation, le groupe I3F a opté pour un contrat d'engagement permettant un glissement du mandataire entre les phases de conception et de réalisation : l'architecte est mandataire du groupement en phase de conception, l'entreprise le devient en phase de réalisation. Les rôles et missions de chacun sont ainsi respectés. Par ailleurs, le maître d'oeuvre est sur le chantier comme dans une procédure classique et un AMO accompagne l'équipe.

**OLIVIER WAINTRAUB, Directeur Général Adjoint, Agence Nord, Société Nexity Paris Val de Seine.**  
*Nexity est un acteur important de la promotion immobilière de la région francilienne dont la part de marché sur le résidentiel neuf est estimée à 11,4% en 2011 et 12% en 2014.*

Nexity réalise environ 4 000 logements par an sur l'Île-de-France, dont environ 800 logements avec sa filiale Paris Val de Seine sur Paris, les Hauts-de-Seine et la première couronne du Val de Marne. Pour le promoteur, la commercialisation des logements est une problématique essentielle. En effet, près de 40 % doivent être commercialisés en amont, au risque de ne pas bénéficier de la Garantie Financière d'Achèvement accordée par les banques. Sur les programmes de logements commercialisés par la filiale, 2/3 des acquéreurs sont des propriétaires directs (résidences principales) et 1/3 sont des investisseurs (particuliers ou production de locatif social).

Les investisseurs sont attentifs à la rentabilité de l'opération, tandis que les futurs propriétaires occupants sont plus attachés à la qualité d'usage des logements. La qualité architecturale est donc essentielle, d'où l'importance de la mission de l'architecte : sa capacité à anticiper l'insertion urbaine, les relations au voisinage, et sa capacité à proposer une qualité d'usage des logements sont autant d'éléments nécessaires à la bonne commercialisation des logements. Deux types de procédure innovante ont été mis en place par le groupe Nexity Paris - Val de Seine :

## LES CONCOURS RESTREINTS ACCOMPAGNÉS

Dans le cas des procédures de passation de marchés de maîtrise d'oeuvre, l'essentiel se fait traditionnellement en commande directe auprès d'architectes. Pour favoriser également l'émergence de jeunes architectes, le groupe met en place une procédure de concours restreints accompagnés. Trois architectes sont invités à concourir, par le biais de réunions de projets. Les équipes sont ainsi accompagnées jusqu'en phase APS, notamment par un bureau d'études en interne, garantissant sur le long terme la maîtrise du coût du projet. Celui-ci est calculé en permanence afin de limiter les risques. Dans le cadre de cette procédure, les équipes sont rémunérées (ex. commune de Puteaux opération de Louis Paillard, en coopération avec le CAUE92). Cette forme de concours permet d'assurer au promoteur la garantie que l'équipe de maîtrise d'oeuvre disposera d'une solide capacité technique pour mener à bien le projet.

## LES CONCOURS D'INTENTION

Le groupe fait également appel au "concours d'intention". Dans le cadre de cette procédure, des équipes d'architectes sont invitées à présenter leurs intentions, pendant une demi-heure, en débat avec les collectivités locales. Au lendemain de ces échanges, un maître d'oeuvre est désigné. Pour favoriser l'accès à la commande de jeunes équipes, souvent limitées par l'absence de références, Nexity Paris Val-de-Seine leur propose de s'associer à un architecte plus aguerrri ayant une longue expérience avec le groupe. Ces couplages permettent aux jeunes architectes d'acquérir de l'expérience. Pour limiter les difficultés d'entente, le principe de ce "mariage" est annoncé aux équipes en amont. L'apport de créativité des jeunes équipes est ainsi valorisé tout en garantissant la maîtrise du projet et sa bonne réalisation.

**JEAN RIZET, Directeur général, Arc Promotion Île-de-France, groupe Arc**

*Le groupe Arc-Promotion est un acteur important de la promotion immobilière dans les régions de Paris, Nantes et Rennes, qui compte à son actif plus de 25 000 appartements et maisons construits. En moyenne, 700 à 800 logements sont construits et vendus par an et 10 à 15 nouveaux programmes lancés chaque année.*

La question de la qualité architecturale est essentielle pour un promoteur comme Arc Promotion, qui est souvent appelé sur des concours lancés par des SEM, des villes et des aménageurs. Sur ces concours, la définition des critères et la rédaction des cahiers des charges sont déterminantes. En effet, dès cette phase, en amont du projet, s'amorce la qualité d'une opération de logements : les études urbaines doivent prendre en compte la réalité des enjeux de la construction du logement ; les critères doivent être clairement définis afin que les enjeux et attentes soient compris par les promoteurs.

Alors que les phases d'études urbaines sont souvent très longues, les phases de consultation des promoteurs sont malheureusement trop courtes pour que les réponses puissent être parfaitement adaptées aux problématiques locales. La pression du temps peut faire défaut à la qualité de projet, c'est pourquoi le temps de la conception du logement doit être rallongé afin d'évaluer la pertinence des choix de conception. Ces choix vont déterminer la qualité et la pérennité des opérations. Il s'agit d'une pensée sur le long terme : le rallongement du temps de conception ne se traduit pas par une perte d'argent mais au contraire par une meilleure maîtrise du coût global de l'opération.

Pour Arc Promotion, plusieurs procédures de marchés de maîtrises d'oeuvre peuvent être utilisées en fonction du contexte. Considérant que l'architecte est souvent en meilleure condition pour concevoir le logement s'il est également engagé sur les phases de mise en oeuvre, le groupe propose au maximum des missions complètes aux maîtres d'oeuvre.

**BRUNO TRANCART, Directeur général, Cergy Pontoise Aménagement**

*L'Entreprise Publique Locale d'Aménagement de Cergy-Pontoise Aménagement pilote une vingtaine d'opérations d'aménagement sur le territoire de Cergy-Pontoise. Au sein de ces opérations, 700 à 1 000 logements sont livrés en moyenne par an.*

Cergy Pontoise Aménagement, en tant qu'Entreprise Publique Locale, produit des projets d'aménagement pour le compte des collectivités sur le territoire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui sont ensuite vendus à des maîtres d'ouvrage divers. Le foncier maîtrisé est acquis à très long terme par les collectivités : il s'agit donc d'une situation idéale, dans laquelle une faible pression s'exerce sur le foncier. Par les procédures qui sont mises en place par Cergy Pontoise Aménagement dans le cadre des projets d'aménagement, les choix de charges foncières et les choix architecturaux sont dissociés. En effet, le concours se déroule en deux phases : un premier tour, réunissant cinq à sept

promoteurs en moyenne permet de bloquer le montant des charges foncières (en s'adaptant aux clients). Un second tour permet de travailler sur les choix de conception architecturale, au travers d'un concours de maîtrise d'oeuvre. Pour cette seconde phase, d'autres modes de consultation sont également possibles : l'aménageur peut par exemple demander au promoteur de fournir une liste d'architectes avec qui il souhaite travailler.

Dans le cadre de Zones d'aménagement Concertés (ZAC), la présence d'un architecte coordinateur et la division en lots permettent de cadrer les consultations de manière à favoriser les meilleures conditions de travail pour les concepteurs. La commercialisation du terrain se fait donc avec un cahier des charges précis et un cahier de préconisations architecturales.

Dans le cadre d'opérations plus importantes, la taille des îlots est réduite pour permettre le travail en simultané avec plusieurs promoteurs et ainsi diminuer les risques pour l'acquéreur. Le prix de vente est un souci permanent pour l'acquéreur (promoteur) et donc par extension pour l'aménageur, qui se doit de réaliser des études de marchés complètes. Au-delà de 3 200 euros/m<sup>2</sup>, une opération ne se vend pas. Les cahiers des charges étant très lourds et contraignants, les promoteurs ont parfois des difficultés à boucler les opérations.

Par ailleurs, Cergy-Pontoise Aménagement organise également des consultations sous forme d'ateliers, pendant lesquels sont favorisés les échanges entre les élus (qui in fine délivrent les permis de construire) et les promoteurs, permettant d'aboutir à une situation de consensus plus rapide.

**NICOLE SITRUK**, expert juridique de la MIQCP (*Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques*)

*La MIQCP a pour mission de promouvoir la qualité architecturale auprès de l'ensemble des maîtres d'ouvrages notamment des collectivités territoriales.*

La MIQCP, en tant qu'organisme institutionnel, est à l'écoute des maîtres d'ouvrages sur leurs expériences de terrain. L'observation et les échanges qu'elle conduit conforte la mission dans son attachement à la procédure du concours et à la démarche classique de réalisation des bâtiments édictée par la loi MOP. Les trois principes fondamentaux de la loi MOP contribuent au bon déroulement des opérations. Ils peuvent s'appliquer sans difficulté au logement, en particulier au logement social qui entre pour partie dans le champ d'application de la loi MOP :

- la collectivité qui décide de l'opération en assure la maîtrise d'ouvrage, le temps de la programmation dont la responsabilité incombe à la maîtrise d'ouvrage est essentiel, il se distingue du temps de la conception et de celui de la réalisation du projet
- la mission de la maîtrise d'oeuvre est distincte de celle de la maîtrise d'ouvrage : la loi MOP retient l'hypothèse de la maîtrise d'oeuvre privée externalisée. Les rôles et responsabilités au sein de l'équipe de maîtrise d'oeuvre sont respectés ;
- la maîtrise d'oeuvre est indépendante de l'entreprise, le marché de maîtrise d'oeuvre préalable est distinct du ou des marchés de travaux, sauf exception. A titre temporaire les organismes HLM pour leurs opérations de logement relevant de la loi MOP peuvent recourir à la conception-réalisation sans condition.

Le processus de conception-réalisation qui, à priori, favorise une production plus rapide, est un processus figé, contraignant dans lequel la qualité architecturale n'est pas optimisée. Ce processus global nécessite une maîtrise d'ouvrage forte et ne permet pas l'itération programme /projet fondé sur le dialogue maître d'ouvrage et concepteur nécessaire à l'optimisation du projet, donc à la qualité. Pour servir la qualité architecturale, le logement ne peut être assimilé à un produit de catalogue. Quand au concours, c'est la procédure pertinente pour garantir un choix d'architecture. Il produit du débat, il permet l'innovation et a fait ses preuves pour construire un habitat de qualité au service de nos concitoyens.



# TÉMOIGNAGES DE MAÎTRES D'OEUVRE



Dans ces nouveaux cadres d'engagement, il faut privilégier la capacité d'invention des équipes et d'évolution du projet : les témoignages des maîtres d'oeuvre permettent d'aborder la place qui leur est donnée par ces différentes procédures pour garantir la qualité de conception et de réalisation.

**MARIE-HÉLÈNE BADIA, architecte, agence Badia-Berger Architectes**

*L'agence Badia-Berger a débuté dans les années 80 par la réalisation d'opérations de logement social. La commande privée est arrivée plus tard (par la SEDP filiale de la RATP). L'agence a proposé des plans novateurs flexibles à partir d'une trame. La flexibilité a permis d'associer ou de dissocier des logements entre eux (un grand logement familial pouvant évoluer en un appartement moyen et un studio indépendant).*

Au fil des années, l'agence a acquis une bonne expérience des différentes procédures avec lesquelles sont aujourd'hui construits les logements. Cela lui permet de se positionner sur certaines d'entre elles et de déterminer les impératifs et les conditions pour qu'un projet puisse être qualitatif. Bien que la mission complète soit pour Marie-Hélène Badia Berger le meilleur cadre de travail pour l'architecte, il arrive également que l'agence travaille sur des missions de VISA sur des études d'exécutions. La mission d'exécution ne peut être effectuée que dans la mesure où l'agence a une visibilité en phase de consultation des entreprises.

Cela a par exemple été le cas à l'occasion d'un concours mené par la ville de Bourg la Reine et la SEM 92, avec la participation du CAUE 92. À l'issue du concours, l'agence a été désignée maître d'oeuvre de conception pour une opération de logements au centre ville et elle a également exécuté la mission VISA pour les parties communes et les façades. Grâce à l'exécution de cette mission VISA, la qualité de l'opération a pu être suivie lors du chantier. Pour Marie-Hélène Badia, le suivi d'un projet en phase chantier ne doit pas se limiter aux finitions, l'architecte doit également être présent sur les questions de gros oeuvre. La procédure qui a été choisie à Bourg-la-Reine a permis de livrer une opération dont la qualité satisfait l'ensemble des partenaires.

Pour Marie-Hélène Badia, il est également important que les plans de vente des logements ne soient pas produits avant la phase APD (Avant Projet Définitif). Lorsque ceux-ci sont établis trop tôt (par exemple avant même le dépôt du permis de construire) cela empêche toute évolution des plans par la suite. Les logements sont alors moins qualitatifs. La conception des plans de logements est un travail itératif qui nécessite du temps. La capacité d'adaptation est une compétence traditionnelle de la maîtrise d'oeuvre.

Enfin, dans le cadre d'une procédure engagée, il faut privilégier la capacité d'adaptation des équipes et éviter de produire une image du projet trop figée en amont. L'agence Badia-

Berger regroupe des jeunes et des seniors. La formation et la transmission des savoirs (notamment sur le suivi de chantier) sont internes à l'agence. Il s'agit d'un point essentiel : les jeunes architectes doivent être formés au chantier afin que la profession ne perde pas en compétence au fil du temps. Il est donc indispensable que les architectes conservent la mission complète. Les procédures de VEFA ne doivent pas aboutir à une déqualification de la maîtrise d'ouvrage publique.

**ALEXANDRE JONVEL, architecte, agence CoBe architecture**

*Alexandre Jouvel est architecte et urbaniste, co-fondateur de l'agence CoBE. Il s'agit d'une agence pluridisciplinaire (architecture, urbanisme et paysage), regroupant 25 personnes, créée dans les années 2000. A l'origine elle travaille essentiellement sur Rennes, et se développe dans la région parisienne depuis récemment. En tant qu'urbaniste, Alexandre Jonvel conduit des opérations urbaines pour des communes en tant qu'AMO. L'agence est attachée au développement d'une culture du partage dans ses projets. La culture du partage permettant notamment de gagner du temps.*

Pour Alexandre Jonvel, il n'est pas nécessaire de demander systématiquement aux maîtres d'oeuvre de produire des perspectives dans le cadre des concours. Celles-ci pervertissent parfois le choix des maîtres d'ouvrage. À l'inverse, l'absence d'image permet parfois de regarder la qualité d'usage des logements, au même titre que la qualité d'insertion urbaine et paysagère, etc. L'agence CoBE a notamment concouru pour I3F sur deux concours montés sur ce principe (Carrières sous-Poissy et Saint Denis) : les projets ont été examinés pour leurs plans, les fonctionnements, ce qui est tout à fait pertinent pour du logement.

À l'échelle du projet urbain, il est intéressant de travailler sous la forme d'atelier, où aménageurs et urbanistes travaillent ensemble à la définition du projet. Dans les ateliers urbains, l'implication de tous permet d'éviter le déshabillage progressif des projets en anticipant les réserves des uns et des autres. Dans le cadre d'opérations d'urbanisme de grande ampleur (des ensembles de plus de 100 000 m<sup>2</sup>), cette logique d'atelier est pour Alexandre Jonvel particulièrement pertinente : des concepteurs, des maîtres d'ouvrage, des aménageurs travaillent dans un même temps donné ce qui permet l'émergence d'une intelligence collective. Il s'agit également de donner un cadre souple et engageant au projet : les cahiers de prescriptions, les fiches de lots ne doivent pas aboutir à une vision figée du projet urbain dans lequel le logement sera inscrit.

**JEAN MICHEL DAQUIN, architecte et président de l'Ordre des architectes d'Île-de-France**

*Jean Michel Daquin est architecte DPLG, co-fondateur de l'agence Daquin & Ferrière architectures. Il est également depuis 2013 président de l'Ordre des architectes d'Île-de-France.*

L'avenir passe par le partage, c'est pourquoi la logique d'atelier est effectivement intéressante pour les architectes. Cependant, il faut également prendre soin à ce que ces ateliers amènent à une montée en compétence. Elle ne doit pas conduire à une fragilisation de la profession.

Le logement social a pendant longtemps été un moteur de l'innovation architecturale : il serait intéressant qu'il puisse le rester malgré la diversification des procédures. En effet, la généralisation de la VEFA risque d'entraîner un affaiblissement de la maîtrise d'ouvrage publique (diminution de ses compétences) et une diminution du champ d'intervention de l'architecte (plus d'obligation de recourir à la mission complète). Enfin, la profession se retrouve aujourd'hui dans un contexte tendu : le recours à la VEFA par les bailleurs entraîne une diminution du nombre de concours publics ouverts chaque année, ce qui a pour conséquence d'accroître la concurrence entre les architectes, au détriment des jeunes agences.

La diminution du champ d'intervention de l'architecte a des conséquences que l'on a du mal à mesurer encore aujourd'hui. L'une d'elle a été évoquée par Marie-Hélène Badia : les jeunes architectes doivent pouvoir se former au chantier, et pour cela ils doivent être formés au sein des agences à qui une mission complète a été confiée.

A propos des procédures de conception-réalisation, l'ordre milite pour une indépendance de l'architecte vis à vis des constructeurs (cette indépendance n'empêchant pas toute collaboration) : ceci afin de garantir la mission de conseil de l'architecte auprès de la maîtrise d'ouvrage et afin de garantir la qualité architecturale.

Enfin, l'ordre souhaite aujourd'hui convaincre la maîtrise d'ouvrage privée de l'utilité du conseil que les architectes peuvent apporter dès en amont dans la mise en place des procédures de consultation. Il n'est pas bénéfique de restreindre les missions de l'architecte, il serait même nécessaire de les élargir.

# LE DÉBAT

## LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT EN ACCESSION : COMMENT ATTÉNUER LES DIFFÉRENCES TOUT EN TENDANT VERS TOUJOURS PLUS DE QUALITÉ ?

**JEAN RIZET**, *directeur général, Arc Promotion Île-de-France, groupe Arc*

Si les promoteurs privés font de la VEFA, c'est à la demande des collectivités ou des aménageurs : il y a dans les programmes un pourcentage de logements sociaux à réaliser. Les bailleurs n'étant pas capables de produire du logement social au même coût, ils font donc appel aux promoteurs. Le logement est vendu aux bailleurs sociaux en dessous du prix de revient des logements. D'une certaine façon, cela revient à faire peser sur le prix du logement en accession le coût de production du logement social.

**ELISABETH ROJAT LEFEBVRE**, *directrice du CAUE des Yvelines*

Les promoteurs font de la vente en VEFA à la demande des collectivités, et pourtant certaines opérations réalisées en promotion privée ne peuvent sortir de terre que grâce à la vente en VEFA aux bailleurs : une partie des logements, lorsque ceux-ci n'arrivent pas à être commercialisés, est vendue en VEFA à des bailleurs. Cela ne revient-il pas à considérer le logement social comme un programme de moindre qualité ?

**ANNA CREMNITZER**, *responsable du pôle maîtrise d'oeuvre, direction de l'architecture et du développement, Immobilière 3F*

Cette question de la différence de qualité entre une opération destinée à du logement social et celle destinée à de la promotion privée dans un même projet urbain, est importante. Il s'agit d'un effet pervers de la loi SRU : les objectifs de mixité, sur le fond, sont favorables et nécessaires. Cependant dans la pratique, cela se traduit souvent par la réalisation d'opérations à deux niveaux. Il est important que le bailleur, lorsqu'il achète en VEFA, acquière des logements de même qualité que la partie vendue en promotion : c'est-à-dire des bâtiments de même épaisseur, une même qualité des matériaux (et donc une même

pérennité). En VEFA, il s'agit souvent de bâtiments plus épais, et donc plus de logements mono-orientés par exemple. Le promoteur doit prendre en compte le cahier des charges de l'3F, pour garantir des opérations de qualité égale. Actuellement, des réflexions sont menées par l'3F sur la co-maîtrise d'ouvrage avec la promotion.

**CATHERINE FURET, architecte, atelier Catherine Furet Architecte**

Un logement social et un logement en accession doivent être de même qualité. Le maître d'ouvrage ne doit donc pas a priori faire de distinction : il doit avoir comme seul objectif la production de logements de qualité. Le logement social ne doit pas constituer le mauvais « morceau » d'une opération (lors d'opérations en macro-lots, ou au sein d'une ZAC par exemple) car il s'agit alors d'une forme de stigmatisation pour les habitants : au motif de la mixité sociale, les aménageurs et urbanistes, doivent être vigilants à ne pas proposer l'inverse.

**L'ÉCONOMIE DU PROJET DE LOGEMENT : QUEL EST LE POIDS DE LA CHARGE FONCIÈRE EN ÎLE DE FRANCE ?**

**OLIVIER WAINTRAUB, directeur régional du développement, société Nexity / Seeri**

Aujourd'hui, en tant que promoteur, nous avons beaucoup de mal à financer les grosses opérations immobilières. Le risque étant d'asphyxier le marché en proposant des opérations trop importantes (comment commercialiser 300 logements en même temps au même endroit ?) La VEFA est donc une composante essentielle pour le promoteur, qu'il s'agisse de vente à des bailleurs, de vente en bloc ou de vente à des investisseurs. Le promoteur ne travaillant pas sur fonds propres, aucune opération ne peut sortir sans GFA (Garantie Financière d'Achèvement), et donc sans la commercialisation d'une partie de l'opération en VEFA.

**CATHERINE FURET, architecte, atelier Catherine Furet Architecte**

En choisissant une opération uniquement sur la base d'une charge foncière, il est aujourd'hui quasiment impossible de produire le logement au coût auquel le promoteur s'est engagé, ce qui oblige à une renégotiation en cours de projet. Cela est fortement préjudiciable pour la qualité architecturale : celle-ci a un coût et il ne peut pas être une variable d'ajustement en cours de projet.

**JEAN-SÉBASTIEN SOULÉ, directeur du CAUE 92**

Le coût de la charge foncière est un élément déterminant quand on parle de qualité architecturale. Celle-ci varie de 1 à 10 à différents endroits de l'Île-de-France, elle n'est pas réglementée et son coût est exponentiel. Dans le diffus, hors opérations d'aménagement, celle-ci se détermine aux enchères... Tant que la charge foncière ne sera pas réglementée, on aura toujours des problèmes de coût de construction et d'inégalité des territoires à l'échelle de l'Île-de-France. La construction dans le diffus est un tel parcours du combattant que la VEFA garantit le fait de construire des logements.

**NATHALIE GARIN-CHEREAU, chef de projets, direction de l'aménagement et du développement, EPAMSA**

Le problème du coût du projet ne réside pas uniquement dans la charge foncière. En effet, celle-ci est très réduite dans certains secteurs de l'Île-de-France et cela n'empêche pas la difficulté d'y produire du logement de qualité. Le coût de la construction est très élevé en France par rapport à d'autres pays européens. Cela est sans doute en partie dû à la présence d'importants groupes de construction (idem pour les groupes de promotion) qui verrouillent toute possibilité de concurrence.

Aujourd'hui, pour beaucoup de promoteurs, le logement est un produit calibré sur un prix de

vente. Pour rentrer dans ce prix de vente, avec les coûts de la charge foncière et les coûts de construction en augmentation, les logements sont de plus en plus petits avec une pérennité réduite... Et cela se fait au détriment des futurs acquéreurs, qui achètent malheureusement des produits immobiliers de faible qualité...

## ■ ÉVOLUTION DE LA PROFESSION D'ARCHITECTE : QUELLES FORMATIONS ET QUELLES RÉMUNÉRATIONS ?

### **ODILE SEYLER**, *architecte, agence Seyler-Lucan Architecture*

Les projets réalisés en conception - construction fonctionnent bien dans la mesure où l'architecte est en phase avec l'entreprise. La maîtrise du chantier est possible si l'architecte est reconnu comme quelqu'un qui sait être présent sur le chantier. Il faut donc retrouver un lien fort entre l'architecte et l'entreprise. Certaines innovations peuvent également venir en travaillant sur un projet en amont avec l'entreprise. C'est le cas par exemple des projets de construction bois où les entreprises sont hautement qualifiées et apportent une compétence essentielle à l'architecte en phase de conception. Il est également important pour la formation des jeunes architectes que les architectes soient présents sur les chantiers, et que des liens forts se tissent avec les entreprises.

### **ALEXANDRE JONVEL**, *architecte, agence CoBe architecture*

La qualité du travail de conception dépend du temps que l'on peut y passer. Or, avec une diminution de la rémunération, corrélée à une augmentation du nombre de missions ou du moins du nombre de compétences demandées (développement durable, BIM, etc.) il est évident qu'il y a une perte de qualité. Si le champ de travail de l'architecte évolue, les rémunérations doivent suivre. Pour les agences, ne travailler que sur des missions de conception peut parfois s'avérer dramatique, dans la mesure où les jeunes architectes ne vont plus sur les chantiers, mais aussi pour des raisons de facturation. Une mission de conception se facture en 3 temps, elle peut s'arrêter (un abandon du projet, un changement de municipalité, ...) alors que quand un chantier démarre, il y a une garantie plus grande pour les agences de pouvoir aller au bout du projet.

### **JEAN-MICHEL DAQUIN**, *architecte et président de l'Ordre des architectes d'Île-de-France*

Il y a aujourd'hui une vraie nécessité de progresser ensemble. Les maîtres d'ouvrage publics comme privés doivent renouer avec la qualité architecturale. Nous sommes en train de construire un patrimoine de logements trop petits, sans qualités urbaines etc, dont on peut se demander quel sera le bilan dans 10 ans.

Pour compléter sur la question de la valeur du temps de conception, il est important de constater qu'aujourd'hui, la plupart des études de faisabilité sont réalisées gratuitement par les architectes. À partir du moment où l'on considère que le travail d'un architecte est gratuit, on le "déprofessionnalise" et nous sommes face à un risque réel de fragilisation du métier. Il est nécessaire d'agir face à cela, non pas d'un point de vue corporatiste, mais d'un point de vue de l'intérêt public afin de garantir la qualité de la conception et de la construction de notre cadre de vie.

### **FALIU CHRISTIAN**, *UNSA, Président, architecte*

Nous assistons actuellement à une destruction de l'ingénierie locale : des bureaux d'études, des architectes quittent le Val d'Oise, certains en âge de partir à la retraite ne sont pas remplacés. Il y a donc un manque de renouvellement des savoir-faire et compétences à l'échelle locale. Cela a bien évidemment un impact sur la qualité des territoires périphériques (paupérisation, augmentation de la fracture sociale). Il y a donc une diminution de la diversité de l'offre. Et cela ne concerne pas que des cabinets privés d'architecture. Les discussions actuelles sur l'avenir des CAUE entrent dans le même cadre : il s'agit d'un outil essentiel pour le développement des territoires.

## **PEUT-ON FAIRE EVOLUER LES PROCÉDURES ? COMMENT GARANTIR, EN AMONT DE LA CONCEPTION ET DU CHANTIER, LA PRODUCTION DE LOGEMENT DE QUALITÉ ?**

**MARIE HÉLÈNE BADIA**, *architecte, agence Badia-Berger Architectes*

Quelques pistes pour améliorer la situation :

Les concours pourraient être organisés sur des questions typologiques pour le logement privé (orientations, distributions, rapport à l'espace public et à l'espace collectif, etc.). Nous pourrions en effet plus interroger les typologies, car celles-ci évoluent très peu, et ainsi dépasser la seule question de l'insertion urbaine et de l'image du bâtiment.

Toujours pour le logement privé, dans la rédaction des cahiers des charges (aménageurs, SEM, etc. ), est-il possible de demander des engagements aux promoteurs, notamment sur des questions méthodologiques ? Ou encore des engagements sur les coûts qu'il va consacrer aux études, cela afin d'avoir un suivi de la qualité du projet ?

**ALEXANDRE JONVEL**, *architecte, agence CoBe architecture*

Les chartes de promoteurs sont souvent de bons régulateurs de la qualité architecturale. Une commune ou une agglomération demande aux promoteurs de respecter un certain nombre de règles, qu'elle considère comme déterminantes pour garantir une qualité architecturale (un nombre minimum de logements par palier, une densité maximale, une surface minimale des logements, etc.).

**HARALD UEBERSHEAR**, *chef du service Habitat, Direction de l'égalité, de la ville et de l'habitat du Conseil Départemental de l'Essonne.*

Le problème de la qualité du logement ne réside pas seulement dans des questions de temporalité du projet mais aussi sur des questions d'échelle. Le découpage des terrains en plusieurs parcelles, ou encore la réduction de l'échelle des opérations, pourrait permettre notamment d'intégrer l'usager dans la conception du logement, ce qui est un gage de qualité.

**ALEXANDRE JONVEL**, *architecte, agence CoBe architecture*

Pourquoi les opérations sont-elles de plus en plus grandes actuellement ? Il s'agit d'une question de portage foncier. Dans un grand nombre de projets urbains aujourd'hui, le portage foncier est déporté d'une structure publique à une structure privée.

**ELISABETH ROJAT-LEFEBVRE**, *directrice du CAUE des Yvelines*

Par l'acte de signature du permis de construire, la responsabilité des élus est très importante. Ils ont le pouvoir de faire évoluer le projet si nécessaire vers une plus grande qualité. D'où l'importance des missions de formation menées par les CAUE vers les élus et les services afin de leur donner des clés de lecture sur la qualité architecturale. Et ils nous sollicitent aussi dans le cadre de concertation pour expliquer les projets aux habitants.

**NATHALIE GARIN-CHEREAU**, *chef de projets, direction de l'aménagement et du développement, EPAMSA*

Nous sommes en France dans une société qui incite à l'acquisition du logement, même si cela constitue pour un certain nombre de ménages un risque financier. Dans ce contexte, les acquéreurs doivent faire attention à la qualité de ce qu'ils achètent. Les promoteurs considèrent trop souvent que la qualité architecturale et la qualité environnementale ne sont pas nécessairement des critères déterminants de vente d'un logement. C'est pourquoi il est important de former, d'accompagner le grand public pour lui permettre d'être mieux armé face aux promoteurs, afin qu'ils puissent être en capacité d'exiger la qualité architecturale, la qualité des espaces du logement.



# CONCLUSION



## **JEAN PASCAL LANUIT**

*Directeur régional adjoint des Affaires Culturelles d'Île-de-France, Ministère de la culture et de la communication*

Ce septième séminaire de l'Observatoire est le fruit d'une coopération entre les CAUE d'Ile de France, la DRAC et la DGP mise en place en 2005. Les séminaires ont pour objectif de coordonner nos recherches et nos efforts afin d'identifier les difficultés actuellement rencontrées par les professionnels de la construction du cadre de vie dans la production du logement. Cette année, il a été question de l'influence de la procédure sur la qualité de l'objet construit. Celle-ci réside dans le programme, dans les préoccupations de la maîtrise d'ouvrage comme dans celles de la maîtrise d'oeuvre, c'est pourquoi la procédure a toute son importance. La DRAC est notamment très attachée à la procédure de concours de maîtrise d'oeuvre, même si elle ne représente aujourd'hui que 5% de la commande publique.

Rappel d'un point fondamental des réflexions apportées par le groupe de travail pour la stratégie nationale pour l'architecture : l'innovation doit être favorisée afin de prendre en compte la transversalité de la discipline architecturale. La transversalité d'une discipline à caractère technique, scientifique et culturelle constitue un facteur puissant pour l'innovation et une garantie pour un cadre de vie de qualité. La construction est un processus long et complexe. Plus le processus est long, plus le nombre d'acteurs intervenants est important. Il y a donc bien une responsabilité collective autour de la qualité architecturale.

Quelques axes existent pour tenter d'améliorer la situation. Il est important de faire vivre une communauté pour la culture architecturale. Maintenir les espaces et les moments de dialogue entre les acteurs. Les CAUE jouent pour cela un rôle déterminant. Les moments, tels que ce séminaire, ou le mois de l'architecture, sont importants : ils permettent de toucher le public largement et de mobiliser les acteurs sur la qualité architecturale. La culture architecturale ne doit pas être celle d'une élite. L'achat d'un logement doit faire l'objet aujourd'hui d'une attention très forte, et pour cela nos concitoyens doivent s'intéresser aux enjeux d'architecture. C'est pourquoi les CAUE doivent continuer à jouer un rôle déterminant pour la diffusion de la culture architecturale.

# L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

**ELISABETH ROJAT LEFEBVRE,**

*Architecte-urbaniste, directrice du CAUE des Yvelines*

L'observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France a été créé en 2005, par les CAUE d'Île-de-France, la Direction Générale des Patrimoines et la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France. Il s'agit d'un outil de recensement et d'analyse de la qualité de la production architecturale sur le territoire régional, à destination du public spécialisé – élus, maîtres d'ouvrage publics, techniciens territoriaux, assistants à la maîtrise d'ouvrage, bureaux d'études techniques, aménageurs, maîtres d'ouvrage de la construction privée, maîtres d'œuvre, architectes, urbanistes, paysagistes, entrepreneurs, gestionnaires...

L'habitat s'est imposé dès le départ comme objet d'étude prioritaire, la question du logement étant depuis plusieurs années au cœur des débats et des enjeux de la région. L'objectif n'était pas de produire un catalogue exhaustif mais bien de collecter et d'analyser des informations sur la qualité de ces bâtiments et de présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui fasse référence, afin de créer les conditions d'un débat et pour animer un réseau d'acteurs.

L'observatoire recense et analyse des opérations d'habitat remarquables, avec une grande diversité des programmes analysés. Les objets construits entrant dans le champ de l'observation peuvent ainsi appartenir aux deux grandes catégories que sont le logement individuel et le logement collectif, dépendre de la promotion privée, du marché social ou très social et du marché de logement intermédiaire et aborder les secteurs plus particuliers que sont le logement hospitalier ou médicalisé, le logement hôtelier, le logement pour jeune public (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, internat), le logement des personnes âgées, le logement d'urgence... La production architecturale récente est ainsi évoquée dans sa diversité, à travers la construction neuve, la réhabilitation, l'extension ou la surélévation du bâti existant. Au sein de cette diversité de production, l'observatoire s'intéresse à des problématiques variées, comme l'intégration du logement dans son environnement, la valorisation du patrimoine existant comme de l'architecture contemporaine, la diversification des typologies et les qualités des espaces intérieurs, ou encore les qualités constructives et les économies de ressources.

Depuis 2007, plus de 50 opérations ont été analysées dans le cadre de l'observatoire et des séminaires professionnels sont organisés chaque année sur des thèmes variés : le logement étudiant, les espaces partagés, les quartiers ANRU, la réhabilitation, ... Un comité de pilotage, constitué de professionnels du cadre de vie, se réunit régulièrement et accompagne l'Observatoire dans son travail d'analyse, dans le choix des opérations, ainsi que dans le choix des thématiques abordées à l'occasion des séminaires.

Les analyses de l'Observatoire, d'une trentaine de pages, sont réalisées à la suite de visites de l'opération, d'entretiens auprès des différents acteurs : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, aménageurs, paysagistes, gestionnaires, bureaux d'études et habitants.

Pour étoffer les analyses sur la qualité d'usage des logements, l'Observatoire a développé depuis 2010 un partenariat avec le centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE) permettant d'affiner la méthode d'analyse de la qualité d'usage. Cette méthode basée sur des entretiens et une visite

des logements permet d'établir des plans habités qui renseignent sur l'usage réel des logements et leurs qualités spatiales. Les plans habités permettent de comprendre quelles sont les qualités fondamentales de confort attendues par les habitants (manque d'espace de rangement, manque de luminosité, absence volets, manque d'aération...).

Les fiches proposent ainsi une visite virtuelle de l'opération (par le texte, les photos, les plans, les témoignages d'acteurs) et des éléments d'analyse concrets et objectifs à travers un cartouche technique détaillé sur chaque fiche.

### **EN CONCLUSION**

La démarche de l'observatoire est à l'opposé d'une démarche de labellisation : parler de « critères de qualité » n'implique pas l'attribution de « bons points » mais elle permet plutôt d'illustrer, par l'analyse d'opération, des enjeux et valeurs d'ordre général qui définissent la qualité architecturale.

Elle permet de mettre en valeur une production de qualité, qui ne relève pas nécessairement de l'exceptionnel et de remettre l'habitant au cœur de la conception du logement.

## Les critères d'analyse de l'Observatoire

Les critères d'analyse ont été revus en 2015. Ils sont aujourd'hui au nombre de quatre :

### **INSERTION URBAINE**

Comprendre et valoriser le site et ses contraintes

- \* prendre en compte les contraintes réglementaires et les données urbaines et environnementales
- \* améliorer l'interaction entre l'opération et son environnement : créer des liens physiques et visuels, soigner les abords
- \* valoriser l'existant

### **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

Valoriser l'image du bâtiment et la qualité des espaces

- \* proposer une écriture architecturale contemporaine
- \* travailler en cohérence tous les éléments techniques et architecturaux
- \* proposer un traitement paysager soigné et pérenne sur les espaces extérieurs et intérieurs

### **CHOIX CONSTRUCTIFS, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

Assurer la pérennité du bâtiment et favoriser l'efficacité énergétique

- \* faciliter et soigner la mise en œuvre jusqu'aux détails
- \* anticiper les évolutions possibles de la construction
- \* gérer les ressources
- \* optimiser l'enveloppe du bâtiment
- \* utiliser les énergies renouvelables et les équipements économes en énergie fossile

### **FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE**

Optimiser l'utilisation de l'immeuble, améliorer le confort intérieur, permettre le développement du plaisir d'habiter et du sentiment du « chez soi »

- \* soigner l'organisation et le traitement des parties communes
- \* favoriser le soin des typologies, le travail de l'intimité, la flexibilité
- \* améliorer le confort intérieur : optimiser l'apport de lumière naturelle, diversifier les vues, améliorer la qualité de l'air intérieur et le confort acoustique.

# RESSOURCES

## Bibliographie sélective

### OUVRAGES

- BENDIMERAD Sabri, ELEB Monique, Vu de l'intérieur. Habiter un immeuble en Île-de-France, 1945 - 2010, Paris, Editions Archibooks, 2011
- BIAU Véronique, LAUTIER François (dir), La qualité architecturale, Acteurs et enjeux, Editions de La Villette, Cahiers Ramau n° 5, Paris, 2009
- DEHAN Philippe (dir.), Qualité architecturale et innovation. I. Méthode d'évaluation. Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°112, 1999.
- DEHAN Philippe (dir.), Qualité architecturale et innovation. II. Etudes de cas. Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°113, 1999.
- DEHAN Philippe, La qualité architecturale entre art et usages. Intervention au colloque Ramau (PUCA-DAPA), 31 mars 2005
- ELEB Monique, DEBARRE Anne, L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914. Architectures de la vie privée, suite. Paris, coédition Hazan/Archives de l'Architecture Moderne, 1995. Réed. 2000
- ELEB Monique, SIMON Philippe, Entre confort, désir et normes. Le logement contemporain, 1995 - 2012, Bruxelles, Editions Mardaga, 2013.
- MASBOUNGUI Ariella (dir.), Bien habiter la ville, Paris, Edition du Moniteur, 2010.
- Nouvel environnement pour l'architecture de l'habitat, Regards croisés de maîtres d'ouvrages et architectes, Association AMO, Editions PC, 2009

### PUBLICATIONS / ARTICLES

- DEBARRE Anne, « Co-habitats dans la ville aujourd'hui », Cahiers philosophiques, n°118, juin 2009, p. 35-47
- DEBARRE Anne, « Un regard paradoxal sur la promotion privée », Qualité architecturale et innovation. II. Etudes cas, Plan Urbanisme Construction Architecture, mars 1999, p. 71-85
- Colboc Emmanuelle, Carpentier Catherine. 2010. « Construire des logements en 2010 », Revue du Syndicat de l'architecture, n. 17.
- DRIANT Jean-Claude, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », Métropolitiques, 23 septembre 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-manque-t-il-des-logements.html>
- DRIANT Jean-Claude, « À quoi servent les logements neufs ? », Métropolitiques, 26 janvier 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/A-quoi-servent-les-logements-neufs,63.html>
- DUPUY Guilhem, « Le maire, le promoteur et l'accession sociale. Les négociations entre promoteurs et élus locaux sur les programmes de logements. », Métropolitiques, 3 décembre 2010. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-maire-le-promoteur-et-l.html>
- Stratégie Nationale pour l'Architecture, Rapport des groupes de réflexions, Ministère de la Culture et de la Création, juillet 2015
- « Logements sociaux produits en Vefa : retours d'expérience », Eclairages n°7, Revue du groupe Caisse des Dépôts, mai 2015.
- « Conception-réalisation, recommandations pour un bon usage du processus », Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques, Juin 2010
- NAMIAS Olivier, « En quête de logement », Supplément HS Architectures à Vivre 2012, pp.4-9.
- NIVET Soline, « Architectes/promoteurs : nouvelles affinités, nouveaux logements? », D'A n° 167, octobre

2007, pp. 59-79

- «Maîtrise d'oeuvre d'exception ou exception française?» D'A, n°238, Septembre 2015, pp. 129-139
- Comment éviter d'organiser un concours ?, D'A, n°216, Mars 2013
- BOISSET Philippe, «Marchés publics. La valeur du candidat n'attend pas le nombre des années», Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, n°5833, 11 septembre 2015, pp. 90-91
- SABBAH Catherine, «Architectes : péril en la demeure», Les Échos, Mars 2015,

## Liste des fiches de l'Observatoire

**rédigées depuis 2008, téléchargeables sur le site internet : [www.caue-idf.fr](http://www.caue-idf.fr)**

### ■ À PARIS (75) :

- Réhabilitation de l'îlot Solidarité-Gaston Pinot Paris 19, Apia architecture – Paris Habitat OPH, 2012-2013 (fiche en cours).
- Réhabilitation de la tour Daviel Paris 13, SCP Beguin & Macchini architectes – Paris Habitat OPH, 2012.
- Réhabilitation et surélévation de la résidence sociale et étudiante Paris 15, agence Equateur – SIEMP, 2009.
- Réhabilitation et extension de 11 logements et de 2 commerces Paris 4, Chartier-Corbasson architectes-SIEMP, janv. 2009.
- Logements de type PLUS et PLAI, villa de l'Astrolabe, KOZ architectes – SIEMP, Paris 15, 2007.
- Logements locatifs et centre d'animation, passage Stinville / rue Montgallet, Babel – SEMIDEP et la Ville de Paris, Paris 12, 2006.
- Logements PLUS et commerce, rue Polonceau, Paris 18, Belus et Hénoq architectes – SIEMP, 2007.
- Logements sociaux, rue Louis Blanc, Paris 10, Combarel et Marrec architectes – RIVP, 2006.
- Résidence étudiante, rue du colonel Pierre Avia, Paris 15, Atelier Seraji – SAGI puis RIVP, 2003.

### ■ EN SEINE-ET-MARNE (77) :

- Logements PLUS en démarche HQE, Courtry, Atelier da.u – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM et Ville de Courtry, 2007.
- Logements sociaux, Vert St Denis, Po & Po architectes – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM, 2005.
- Logements sociaux d'insertion, Villeneuve-le-Comte, CITA architecture – AIPI, 2002.

### ■ DANS LES YVELINES (78) :

- Construction de logements privés et sociaux, Bois d'Arcy, Agence LLTR et agence HUCA, Nexity Immobilier et Immobilière 3F, 2011
- Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, MAP architectes – Immobilière 3F, 2009.
- Reconversion d'une ferme en logement sociaux, Juziers, Agence Lépinay Meurice architectes – OPIEVOY, 2007.
- Maison individuelle, Maisons-Laffite, Frank Salama architecte – privé, 2006.
- Résidence sociale «Les Noés», La Verrière, Cremonini-Lauvergeat & Paccard – Adoma, 2006.
- Logements sociaux en habitats intermédiaires, Elancourt, Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes – SA HLM Les Trois Vallées, 1997.
- Logements de promotion privée, Maisons-Laffite, Atelier d'architecture Pascal Grabli- CAP78, 2001-2004.

### ■ EN ESSONNE (91) :

- Logements sociaux à Viry-Chatillon, Margot-Duclot Architectes - Immobilière 3F. En cours
- Champs Lasnier – 126 logements, Les Ulis, Atelier Brenac + Gonzalez – Immobilière 3F, 2008.
- Résidence sociale Elsa Triolet, Evry, Catherine Dormoy architecte – Adoma, 1999.

### ■ DANS LES HAUTS-DE-SEINE (92) :

- Logements neufs ZAC 'Rive de Seine' à Boulogne, Lipsky + Rollet architectes – Vinci Immobilier et Paris Habitat OPH, 2011.

- 104 logements sociaux et 1 local d'activité, Clamart, Ameller – Dubois & associés – OPAC de la Ville de Clamart et Clamart Habitat, 2010.
- EHPAD et logements, Issy-les-Moulineaux, Agence Elisabeth Naud et Luc Poux – SEMADS, 2009.
- Logements PLAI - résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt, Atelier Léonard et Weissmann architectes, Le Foyer Pour Tous , 2007.
- Maisons de ville groupées avec jardin en label H&E, Saint-Cloud, ALPcar architectes – SAGEP et Eau de Paris, 2007.
- Résidence pour personnes âgées, Montrouge, Alluin & Mauduit architectes – Fondation Madeleine Verdier et DDE 92, 2003.
- Maison individuelle, Suresnes, Moussaïf architectes associés, 2004.
- Maison individuelle, Meudon, Agence Sophie Berthelier, Philippe Fichet, Benoît Tribouillet – privé, 1998.
- Logements sociaux HQE, Fontenay-aux-Roses, Chantalat et Liucci architectes – SA HLM Toit et Joie, 2006.

### **EN SEINE-SAINT-DENIS (93) :**

- Logements neufs BBC, Clichy-sous-Bois, Ateliers Tarabusi architecte – Immobilière 3F, 2011.
- Opération Berthe Morisot, Montfermeil, Vincen Cornu architecte – OPHLM de Seine-Saint-Denis, 2010-2011.
- Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux, La Courneuve, Lemérou architecture etc. – OPHLM de Seine-Saint-Denis, 2008.
- Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil, Alexandre Eléfant architecte – OPIEVOY, 2007-2008.
- Reconversion d'un entrepôt en maison individuelle, Montreuil, Atelier Méandre – privé, 2002.
- Logements PLUS, places de parking, Tremblay-en-France, Patricia Leboucq architecte – la SAGE, 2004.
- Logements collectifs, lofts en accession et commerces, Saint-Denis, Simoneau & Hennig architectes – SCI Saint-Denis Wilson, 2007.
- Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France, MAAST architectes – SEMIPFA, 2002.
- Reconstruction et réhabilitation d'une cité, Saint-Denis, Pierre Riboulet puis atelier Choiseul – SA HLM France Habitation, 2003-2005.

### **DANS LE VAL-DE-MARNE (94) :**

- Logements neufs au Clos Saint-Michel, Chevilly, RVA Renaud et Vignaud associés, ICADE et Expansiel du groupe Valophis, 2011.
- 102 logements sociaux neufs de la Cité paysagère, Arcueil, Agence Lipa et Serge Goldstein – OPALY, 2008.
- 27 logements sociaux et 1 local associatif, Ivry-sur-Seine, Babin-Renaud architectes – OPHLM d'Ivry-sur-Seine, 2008.
- Logements et commerces, Arcueil, Atelier du Pont – Meunier Promotion, 2007.
- Ateliers et équipements, Ivry-sur-Seine, XY architectures – Les Usines Bertheau, SCI Camille Claudel, 2007.
- Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs, Villejuif, Edith et Olivier Girard architectes – OPAC 94, 2007.
- Logements sociaux à ossature bois, Ormesson-sur-Marne, Atelier da.u – OPAC 94, 2004.

### **DANS LE VAL D'OISE (95) :**

- 26 logements BBC et 6 maisons de ville, Garges-lès-Gonnesses, Atelier d'architecture CE – Immobilière 3F, en cours
- Maison individuelle passive, Bessancourt, Karawitz architecture, 2009.
- Logements étudiants PLUS, Argenteuil, Combarel et Marrec architectes – Espace Habitat, 2003.
- Réhabilitation de grands ensembles, Saint-Ouen-l'Aumône, Atelier d'architecture Jacquard-Pignot – OPIEVOY, 2002.
- Logements sociaux et équipements, Pierrelaye, Hubert et Roy architectes – Le Logis Social du Val d'Oise, 1997.

• Programme mixte, logements et commerces, Saint-Brice-sous-Forêt, ARC/POLE – SA HLM Le Foyer Pour Tous, 2004.

## Les participants au séminaire

**Abadie Julien** • SEM Yvelines aménagement • chef de projets

**Badia Marie Hélène** • Badia Berger architectes • Architecte

**Berrou Elizabeth** • OPH 93 • Responsable du service Montage d'Opérations

**Bordone Pierre** • OPH 93 • Chef du service construction

**Boudès Laure** • CAUE de Paris • architecte

**Castel Jean-Pierre** • Atelier Jam architectes • architecte

**Cavarec Ronan** • OPALY • Responsable de programme

**Colombies Lucas** • OPH 93 • Direction de la maîtrise d'ouvrage

**Cremnitzer Anna** • I3F • Responsable du pôle maîtrise d'oeuvre

**D'Anfray-Legendre Pascale** • CAUE des Yvelines • Architecte urbaniste

**Daquin Jean Michel** • Architecte • Ordre des architectes d'Île de France, Président

**De Francesci Luca** • VALOPHIS • architecte

**Dehan Philippe** • architecte et enseignant

**Destombes Charlotte** • CAUE des Yvelines • stagiaire

**Detaille Charlotte**, Service du Logement et de son Financement - Direction du Logement et de l'Habitat de la mairie de Paris • responsable de la mission technique et développement durable

**Duriez Marie Christine** • CAUE des Hauts-de-Seine • architecte

**Erdogan Armelle** • Les CAUE d'Île-de-France • assistante de gestion

**Faliu Christian** • UNSFA • Président, architecte

**Fleury Emilie** • Communauté d'Agglomération Est Ensemble • chargée de mission Habitat spécifique et innovant

**Fride Cécile** • AF associés architecture • architecte

**Furet Catherine** • Atelier Catherine Furet • architecte

**Garin-Chereau Nathalie** • EPAMSA • chef de projets, direction de l'aménagement et du développement

**Goyot Sylvain** • Enghien les Bains • service Urbanisme

**Grandjean Philippe** • CAUE de Seine-et-Marne • architecte

**Grigy Laëtitia** • CAUE du Val-de-Marne • directrice adjointe

**Hamimi Veronique** • ICADE • directrice des projets

**Homand Frédéric** • Direction du Logement et de l'Habitat de la mairie de Paris • chargé de mission auprès de la directrice

**Huard Laurence** • Ville de Viroflay • architecte du service urbanisme de la ville

**Jarlot Philippe** • MDH Promotion • gérant

**Joinet Hélène** • IAU • urbaniste, chargée d'études Habitat

**Jonvel Alexandre** • CoBE architecture • architecte

**Kuperberg Sébastien** • Toit et Joie • chargé de mission à la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

**Le Bouteiller Véronique** • MIQCP • Architecte Urbaniste d'Etat

**Le Grezause Yann** • ingénieur - architecte

**Lebert Claire** • Etablissement public Paris-Saclay • directrice de projets, direction de l'aménagement

**Marie Vincent** • SEM Yvelines aménagement • chef de projets

**Martin Emilie** • CAUE de l'Essonne • documentaliste

**Masse Sophie** • direction générale des patrimoines • chargée de mission Architecture, bureau de la Qualité de l'architecture et du paysage

**Maurice-Madelon Claire** • DRIEA - Unité territoriale des Hauts-de-Seine

**Menvielle Christianne** • Ministère de la Culture et de la Communication • chargée de mission

**Noyer Philippe** • Mairie de Rocquencourt • Maire adjoint à l'urbanisme

**Palisson Bruno** • Atelier Po&Po architecture • architecte  
**Pauwels Willem** • SEM Massy • directeur  
**Payet Jean-Michel** • CAUE de Seine-Saint-Denis • directeur  
**Peutillot Régis** • Ministère de la Culture et de la Communication • chargé de mission, bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale  
**Philippon Thomas** • Ekopolis • directeur  
**Rizet Jean** • Arc Promotion • directeur général Île-de-France  
**Roulier Ariane** • France habitation  
**Saget-Lethias Evelyne** • OPALY • responsable du pôle développement  
**Samoyault Sibylle** • Direction régionale des affaires culturelles • chef du service Habitat  
**Schumacher Alain** • Ville de Montfermeil • adjoint au Maire délégué à l'aménagement et à l'urbanisme  
**Seyler Odile** • Odile Seyler & Jacques Lucan architectes • architecte  
**Simon Sandine** • Ministère de la Culture et de la Communication • chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale  
**Sitruck Nicole** • MIQCP • expert juridique  
**Soulé Jean Sébastien** • CAUE des Hauts-de-Seine • directeur  
**Tang Lam thuy** • CAUE du Val d'Oise • architecte conseil  
**Tarabusi Paolo** • Atelier Tarabusi • architecte  
**Trancart Bruno** • Cergy Pontoise Aménagement • directeur  
**Ueberschar Harald** • Conseil Général de l'Essonne • chef de service habitat direction de l'égalité, de la ville et de l'habitat  
**Waintraub Olivier** • Nexity • directeur régional du développement  
**Wissler Richard** • Agence de l'Energie du CAUE du Val-de-Marne • directeur

#### ANIMATION

**Rojat-Lefebvre Elisabeth** • CAUE des Yvelines • directrice

## Remerciements et contact

### ● GROUPE DE TRAVAIL DE L'OBSERVATOIRE

**Bicheron Gautier** • CAUE 95 • architecte  
**Bourgeois Justine** • CAUE 93 • architecte  
**Boyer Annie** • CAUE 78 • architecte-urbaniste  
**Conci Marcela** • CAUE 91 • architecte-urbaniste  
**Drouilly Odile** • CAUE 95 • directrice  
**Duffort Laurence** • CAUE 75 • directrice  
**Dutillieux Lisadie** • URCAUE • architecte  
**Erdogan Armelle** • URCAUE • assistante de gestion  
**Grandjean Philippe** • CAUE 77 • architecte-urbaniste  
**Renault Stéphanie** • CAUE 93 • architecte  
**Lelièvre Vincent** • CAUE 92 • architecte-urbaniste  
**Monier Anne-Marie** • CAUE 94 • architecte  
**Mourey Solène** • CAUE 75 • architecte

### ● COMITÉ DE PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE

**Ouhayoun Christophe** • KOZ Architecture • architecte  
**Seyler Odile** • Odile Seyler et Jacques Lucan architecture • architecte  
**Palisson Bruno** • Atelier Po&Po architecture • architecte  
**Hoddé Rainier** • Laboratoire LAVUE • enseignant-chercheur  
**Violeau Jean-Louis** • Laboratoire ACS • sociologue  
**Didelon Valery** • Revue Criticat • architecte, critique d'architecture  
**Masse Sophie** • Direction de l'Architecture et des Patrimoines • chargée de mission  
**Samoyault Sibylle** • DRAC Île-de-France • conseillère architecture  
**Le Bouteiller Véronique** • MIQCP • architecte urbaniste en chef de l'Etat  
**Tirant Véronique** • SEM 92 • directrice adjointe  
**Tamelierecht Saadia** • STAP 93 • architecte des bâtiments de France  
**Labasse Alexandre** • Pavillon de l'Arsenal • Directeur général  
**Bordone Pierre** • OPH 93 • Chef service construction  
**Philippon Thomas** • Ekopolis • directeur  
**Duffort Laurence** • CAUE de Paris • directrice  
**Katz Cécile** • CAUE de Seine-Saint-Denis • Directrice adjointe  
**Soulé Jean-Sébastien** • CAUE des Hauts-de-Seine • Directeur  
**Jevakhoff Sophie** • DRAC Île-de-France • Chargée de mission

### ● CONTACT

t : 01 48 52 84 28  
contact@caue-idf.fr

### ● PLUS D'INFORMATIONS SUR L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE :

<http://www.caue-idf.fr/rubrique-urcaue/observatoire-de-la-qualité-architecturale-du-logement-en-île-de-france>



L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est un outil évolutif de ressources partagées. Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France, la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France et la Direction générale du patrimoine, il a pour mission, à travers une réflexion sur la qualité architecturale des logements, de :

- Collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits ,
- Présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- Créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau d'acteurs de la construction du cadre de vie.



LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE

36 rue Edmond Nocard 94 700 Maisons-Alfort

contact@caue-idf.fr

01 48 52 84 28

www.caue-idf.fr

