



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

LES CHARTES DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Quels leviers pour la qualité architecturale du logement neuf ?

Vendredi 1er décembre 2017 au Ministère de la Culture et de la Communication

Synthèse du séminaire

Le marché de la construction du logement neuf en Île-de-France a poursuivi en 2017 sa progression amorcée en 2014. Dans ce contexte de bonne santé du marché immobilier et en particulier du développement de la VEFA pour les bailleurs, les communes et les collectivités sont liées à la promotion privée. Certains élus entendent cependant garder un contrôle de la production afin d'atteindre leurs objectifs et engagements politiques. Quelles sont les limites du cadre réglementaire de la construction neuve et comment celui-ci peut-il évoluer ? Dans quelle mesure les chartes promoteurs permettent-elles de maîtriser la qualité des constructions de logements ?

INTRODUCTION

Les chartes de promotion et de construction se développent depuis une dizaine d'années dans les territoires de la première couronne francilienne et dans les grandes agglomérations telles que Lyon, Bordeaux ou Strasbourg. Leur contenu varie nécessairement selon les territoires mais surtout selon les objectifs des services et les attentes des élus. Dans tous les cas, ces chartes définissent un nouveau cadre de relation entre les services des communes, les promoteurs et les bailleurs.

Orientations, recommandations, parfois même objectifs chiffrés de production, de typologie ou de prix de sortie, sont affichés et deviennent des préalables aux opérations de construction, s'ajoutant aux outils réglementaires de l'urbanisme. Autour de l'été 2016, la question de la légitimité et de la légalité des chartes s'est diffusée dans la presse professionnelle. Ces documents restent cependant aujourd'hui en vigueur et nombre d'entre eux évoluent vers une deuxième ou troisième version.

La question de la légalité reste entière. Elle dépend notamment des champs abordés. Se pose également la question de l'utilité et de la valeur ajoutée de ces chartes sur la qualité de la production du cadre de vie. Sur la base de retours d'expériences, ce séminaire propose de débattre entre acteurs sur la légalité, les objectifs affichés, l'intérêt et le devenir des chartes de promotion et de construction.

Ce neuvième séminaire de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France interrogeait les acteurs du cadre bâti – aménageurs, juristes, architectes, bailleurs, promoteurs et architectes des CAUE - sur la pertinence de ces outils, sur leur impact sur la qualité des constructions. Ce document présente une synthèse de ce séminaire qui a réuni en décembre 2017 au Ministère de la Culture et de la Communication une cinquantaine de professionnels de la construction du logement en Île-de-France.

■ Les chartes de la promotion : une profession de foi politique ? ... p. 3

Participer à l'effort de construction de logement

Créer des espaces de dialogue entre le public et le privé

Favoriser l'emploi et l'insertion sociale à l'échelle d'un territoire

Maîtriser les prix de l'immobilier

Maîtriser le coût du foncier

■ Les chartes de la promotion : que peuvent-elles apporter à la qualité du logement ? ... p. 7

Favoriser la gestion soutenable des immeubles

Qualifier l'insertion urbaine et la qualité architecturale au delà du cadre réglementaire

Innover et expérimenter dans une logique de partenariat entre le public et le privé

Traduire certaines exigences spécifiques sur les qualités d'usage du logement

■ Conclusion ... p. 11

LES CHARTES DE LA PROMOTION : UNE PROFESSION DE FOI POLITIQUE ?

Les chartes de la promotion permettent d'organiser un espace de négociation entre le privé et la collectivité. Si elles ne sont finalement que peu remises en cause par la promotion privée, c'est qu'elles ont pour objectif d'instaurer de meilleures relations, moins distantes, entre le privé et le public.

« Les collectivités utilisent, par le biais des chartes de la promotion, la problématique du logement (sur laquelle à priori, elles ont un certain levier par la redistribution de financement lorsqu'elles sont dotées d'un PLH, par les PLU et l'obtention du permis de construire) pour mettre en œuvre un dessein politique global. Les chartes promoteurs permettent également d'organiser un espace de négociation entre le domaine public et privé. Bien qu'elles soient considérées comme contraignantes, elles permettent de combler un vide entre ce que l'on peut exiger par le PLU et ce que ferait l'initiative privée non contrôlée. Elles permettent d'instaurer de meilleures relations – et notamment des relations moins distantes – avec la promotion privée, ainsi que de mettre en place de nouveaux outils de contrôle de la production de logement privée dans le contexte de l'explosion de la construction neuve. » Alexandre Neagu ¹

Participer à l'effort de construction de logement

La majorité des chartes de la promotion ont été rédigées à l'initiative de communes de la première couronne parisienne, dans des villes où le foncier attire de nombreux promoteurs. Les communes se trouvent donc dans une équation délicate : la construction de nouveaux logements est inévitable et bénéfique, puisqu'elle répond à des problématiques métropolitaines, cependant elle ne répond pas aux attentes et aux enjeux spécifiques de la commune.

« Les villes dotées d'une charte de la promotion ont une histoire commune, au-delà d'être des enfants de la banlieue rouge. Nous sommes tous des villes marquées par la culture ouvrière et la culture du logement social. A Plaine Commune, la problématique de diversification des populations a émergé avec l'arrivée du Stade de France et la transformation de la Plaine Saint Denis, territoire en souffrance avec la désindustrialisation. Nous avons fait le choix de construire du logement privé et donc de diversifier les profils sociologiques de la population, cependant nous souhaitons maîtriser ce phénomène. » ²

« Les villes qui sont représentées ici jouent pleinement le jeu du discours politique que l'on entend à juste titre depuis des années sur le fait qu'il faut construire du logement. (...) Nous avons l'impression avec ces chartes de combler un vide : nous jouons notre rôle pour produire la ville, produire du logement, mais avant tout une ville durable, du point de vue de l'architecture, mais aussi de l'insertion, ou encore de la mixité sociale. » ³

« Ces chartes ont émergées dans des villes denses et vertueuses en matière de construction de logements. À Montreuil, l'effort de production est considérable mais nous ne devons pas nous contenter d'une vision quantitative, les opérations de logements neufs doivent donc être accompagnées pour atteindre des objectifs qualitatifs. » ⁴

1 Alexandre NEAGU, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

2 David PROULT, Vice-Président à l'Habitat et au foncier, EPT Plaine Commune

3 Yasmine BOUDJENAH, 1ère adjointe au Maire de Bagneux

4 Gaylord LE CHEQUER, Adjoint au maire en charge de l'aménagement et de l'urbanisme à la ville de Montreuil

Créer des espaces et des outils de dialogue transparents entre le public et le privé

Certaines chartes en Île-de-France traduisent une volonté de la puissance publique d'instaurer un cadre d'échanges plus qualitatif avec le secteur de l'immobilier privé, dans le cas de la construction dans le secteur diffus. Cela semble d'autant plus nécessaire que la promotion privée s'impose aujourd'hui comme l'acteur majeur de la construction du logement privé comme social. Certaines chartes exigent de la part des opérateurs un certain niveau d'information à destination de la collectivité tout au long du processus de projet (grilles d'identité des acquéreurs, ou encore fiche d'identité de l'opération à renseigner à différentes étapes de réalisation). En contrepartie, les communes s'engagent au travers ces chartes à être plus explicites et transparentes sur leurs attentes et à proposer des temps d'échanges à différentes étapes du projet.

« La convention qualité constructions neuves (...) est un espace de dialogue avec les promoteurs. Les chartes permettent à la collectivité de s'exprimer vis-à-vis de tous de la même façon. En l'absence de charte, la discussion avec le promoteur se ferait aussi, mais avec moins de transparence. Les territoires à l'initiative de ces chartes sont producteurs de logement. La capacité future des territoires à produire du logement n'est pas fragilisée par l'existence de ces chartes, mais par la suppression de l'aide aux maires bâtisseurs, ou encore la suppression des moyens des villes. »⁵

« En tant que signataire de plusieurs chartes, je confirme que jamais aucun élu n'a prétendu que celles-ci avaient une valeur réglementaire ou légale. Il s'agit toujours d'une intention partagée entre l'opérateur et l'élu, ce dernier connaissant sa population et ses attentes, ce qui est bien souvent utile au promoteur. Les chartes n'ont pas nécessairement besoin d'avoir une valeur opposable. »⁶

Une meilleure relation entre la collectivité et les promoteurs est aussi une garantie pour ces derniers pour éviter d'éventuels blocages avec les riverains :

« La ville s'engage auprès du promoteur et l'aide à la réalisation du projet, c'est la contrepartie de son engagement à la signature de la charte. Avec l'appui du CAUE, depuis plusieurs années, nous formons les habitants à la lecture et la compréhension des projets architecturaux et nous les impliquons dans des jurys citoyens. Cette démarche est essentielle, elle a parfois fait pencher la balance. C'est aussi ce genre de démarche qui garantit une meilleure commercialisation au promoteur, un portage du foncier plus court, etc. »⁷

Favoriser l'emploi et l'insertion sociale à l'échelle d'un territoire

Certaines chartes, comme par exemple celle de Plaine Commune, comportent des clauses traduisant des problématiques d'accès à l'emploi, d'économie sociale et solidaire. Certaines collectivités promeuvent leur politique d'accès à l'emploi ou encore la mise en valeur de métiers défavorisés. En ce sens, les chartes sont la traduction d'une ambition politique qui dépasse la politique de logement :

⁵ David PROULT, Vice-Président à l'Habitat et au foncier, EPT Plaine Commune

⁶ Gilles CHAMPSEIX, Président directeur général, Immobilière Ile-de-France

⁷ Yasmine BOUDJENAH, 1ère adjointe au Maire de Bagneux

« Le territoire de Plaine Commune est un territoire fortement touché par le chômage. Nous souhaitons profiter du fort dynamisme que connaît aujourd’hui la construction de logements neufs sur le territoire de Plaine Commune en inscrivant dans la convention des clauses d’insertion. Nous indiquons donc que 10% des heures travaillées doivent bénéficier à des personnes éloignées de l’emploi. Cette disposition n’est pas uniquement applicable sur le chantier : elle peut bénéficier à une diversité de profils et notamment à des profils plus qualifiés qui souffrent aujourd’hui d’une discrimination à l’embauche sur notre territoire. »⁸

Maîtriser les prix de l’immobilier

Les clauses portant sur la commercialisation des logements sont de deux types : certaines établissent une préférence communale à la commercialisation, tandis que les autres portent sur la maîtrise du prix de vente par les promoteurs. Dans le cadre d’opérations situées en zone d’aménagement, ou lorsque l’opération est réalisée sur du foncier public, il existe des outils de maîtrise des prix de l’immobilier. Mais il n’y en a aucun dans le diffus, dans le cadre d’opérations privées :

« Les clauses établissant une préférence communale à la commercialisation (...) posent un problème de discrimination. (...) Les clauses portant sur la maîtrise du prix de vente posent des questions relatives à la liberté contractuelle et la liberté d’entreprendre. (...) Les élus locaux n’ont pas compétence sur des opérations privées, étant en France dans une économie non administrée. »⁹

Elles répondent cependant à des problématiques partagées par de nombreuses communes de la première couronne parisienne. Sous l’effet de la métropolisation, du développement du réseau de transport (le Grand Paris Express notamment), du fait du déplacement d’une partie de la population parisienne vers la première couronne, l’augmentation des prix de l’immobilier pousse une partie de la population à s’éloigner du centre. Certaines communes de la première couronne expriment, au travers des clauses de commercialisation, leur souhait de maintenir une population populaire sur leur territoire :

« La maîtrise de l’inflation et la maîtrise des prix de l’immobilier sont des préoccupations centrales pour Plaine Commune. La gare de Saint-Denis-Pleyel sera le hub de plusieurs lignes du Grand Paris Express (si elles existent) et sera l’un des carrefours majeur de l’Île-de-France. Il est important que 30% ou 15% des habitants du territoire puissent accéder à la propriété immobilière. Les dépenses publiques que nous faisons, que l’on se trouve en ZAC ou non (puisqu’il faudra nécessairement construire les équipements adéquats, les réseaux etc.) doivent permettre une ascension sociale pour les habitants du territoire, sans pour autant interdire aux gens d’ailleurs de venir s’y installer. »¹⁰

Pour les décideurs politiques, l’objectif est avant tout de rendre le logement accessible aux ménages modestes habitant déjà sur la commune, ce qui permettrait par la même occasion de libérer une partie du logement social, saturé sur les communes de la première couronne.

« La maîtrise des prix de sortie a pour cible principale les ménages qui pourraient acheter s’il existait des

⁸ Karine HOLLE, responsable du service Habitat, EPT Plaine Commune

⁹ Rozen NOGUELLOU, professeur de droit public, directrice du GRIDAUH, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

¹⁰ David PROULT, Vice-Président à l’Habitat et au foncier, EPT Plaine Commune

logements accessibles et ainsi libèreraient des logements sociaux, aujourd'hui saturés dans notre ville. (...) Par exemple dans la ZAC Boissière Acacia, nous avons négocié avec l'aménageur Nexity pour aboutir à des logements dont les prix de sortie sont autour de 4 200€/m² HT hors stationnement. Aujourd'hui la pré-commercialisation a très bien fonctionné. Des montreuillois locataires du parc social dans le Bas Montreuil, ont fait le choix d'habiter dans le Haut Montreuil car les prix étaient accessibles. » Gaylord Le Chequer¹¹

Cet argument avancé par les collectivités est mis en débat par les opérateurs privés, qui voient parfois dans la volonté de maîtrise des prix de l'immobilier des intentions plus triviales :

« Certains élus font du clientélisme avec ces documents et cherchent en fait à attirer des électeurs. »¹²

Maîtriser le coût du foncier

Pour de nombreux acteurs du cadre de vie, l'augmentation des prix du logement est directement liée à la spéculation réalisée par les opérateurs privés et publics sur le coût du foncier. Pour limiter l'augmentation des prix de sortie des logements et devant l'impossibilité de faire réduire ses marges aux promoteurs, la maîtrise des prix de sortie par la collectivité est donc une façon de contrôler et de limiter l'augmentation du prix du foncier.

« Le plafonnement des prix est aussi un outil de négociation du prix du foncier utilisé par les promoteurs. Indirectement, la volonté de maîtrise des prix de vente est donc aussi un signal en direction des vendeurs de foncier et en direction des petits particuliers qui pensent vendre leur bien à prix d'or. S'il existait des dispositifs publics de régulation du foncier, nous n'aurions pas besoin de produire ce type d'outils. »¹³

Les promoteurs sont également partisans d'une régulation des prix du foncier puisqu'elle permet de produire du logement accessible et donc facile à vendre :

« Le plafonnement des prix aide à vendre des logements plus facilement. »¹⁴

Si la mise en place de clauses de commercialisation a pour objet l'éventuelle limitation de la plus-value pour les propriétaires fonciers, rien ne garantit l'efficacité de ce dispositif, d'autant plus que ces clauses sont incitatives et non opposables. Certaines collectivités locales, comme par exemple la Ville de Montreuil, souhaitent disposer d'outils visant à capter une partie de la plus-value réalisée par les propriétaires fonciers, afin de réinjecter ces gains dans les services publics.

« Certaines personnes achètent en sachant qu'ils vont pouvoir revendre à un horizon de court terme et

¹¹ Gaylord LE CHEQUER, Adjoint au maire en charge de l'aménagement et de l'urbanisme à la ville de Montreuil

¹² Frédéric QUARTIER, directeur immobilier du groupe Eiffage Île-de-France

¹³ Yasmine BOUDJENAH, 1^{ère} adjointe au Maire de Bagneux

¹⁴ Frédéric QUARTIER

donc faire une plus-value facilement. Dans le système légal et de respect de la propriété qui est le nôtre, il y a de toute façon une plus-value qui se fait au moment d'une opération immobilière et il est normal qu'elle soit partagée : elle va soit au propriétaire foncier initial, soit au promoteur, soit à l'acquéreur, la collectivité ayant bien du mal à la récupérer avec les outils qui sont les siens. À Montreuil, nous avons sensiblement augmenté la taxe d'aménagement pour nous permettre de financer nos équipements (ce qui est une forme de captation de la plus-value). »¹⁵

LES CHARTES DE LA PROMOTION : QUE PEUVENT-ELLES APPORTER À LA QUALITÉ DU LOGEMENT ?

La gestion soutenable des immeubles

Les collectivités interpellent également les promoteurs sur la régulation du nombre de logements investisseurs au sein des copropriétés : on sait aujourd'hui que les copropriétés en difficulté sont souvent celles où il existe une forte proportion de logements en location, gérés par des propriétaires non occupants, a priori moins impliqués dans la vie de l'immeuble.

La gestion des parties communes et des espaces libres, la découpe en volume, la limitation des dépenses d'énergie, la durabilité des matériaux mis en œuvre sont également des points de vigilance qui garantissent une gestion soutenable des immeubles. Certaines chartes vont plus loin encore, en donnant des recommandations sur le passage de gestion du promoteur à la copropriété, visant à assurer une communication et une cohésion suffisante entre ces deux acteurs.¹⁶

Après la livraison du bâtiment, il est courant que certaines réserves ne soient pas levées ou que certaines malfaçons apparaissent. Les propriétaires se tournent le plus souvent vers la collectivité, à défaut de trouver chez le promoteur le bon interlocuteur. Ces problématiques, inhérentes à la construction neuve, peuvent être évitées par une meilleure sensibilisation des acquéreurs ou par un meilleur suivi du projet par le promoteur :

« Les élus et les services municipaux reçoivent des appels, des mails, des sollicitations incessantes de la part de nouveaux acquéreurs qui se plaignent de fuite de toiture, de parking, ou même de problèmes de chauffage... Ils ont eu plusieurs fois à servir de médiateur entre des groupes de nouveaux propriétaires et les promoteurs, en les réunissant. Les élus ont donc logiquement demandé à leur service de ne plus avoir à gérer ces problématiques. Les acquéreurs expriment une insatisfaction globale, sans distinguer malfaçon et réserves. Les élus souhaiteraient également que nous aidions les propriétaires à faire la part des choses. »¹⁷

« Les exigences des collectivités en matière de logement génèrent un nivellement par le haut de la qualité de la production globale de notre profession. Plusieurs promoteurs développent aujourd'hui des systèmes

¹⁵ Romain PARIS, Directeur adjoint à l'habitat et à l'urbanisme, Ville de Montreuil

¹⁶ Alexandre NEAGU, architecte, chercheur au CRH-LAVUE, Université de Paris Nanterre

¹⁷ Elsa TOUATY, responsable du service Habitat, Ville de Nanterre

| qualité en interne et nous tendons donc à une amélioration de la qualité du logement. »¹⁸

Afin de garantir un parc de logement durable, il est également nécessaire d'accompagner les primo-acquérents (qu'ils soient issus du logement social ou du locatif privé) en les formant aux problématiques propres à la copropriété :

« Dans la nouvelle version de la convention, nous avons introduit des dispositions concernant le fonctionnement de la copropriété. Les prescriptions initiales portaient sur la taille de la copropriété (une cinquantaine de logements), sur un minimum de petits logements pour limiter les logements destinés à la location. Nous avons décidé dans la dernière version d'insister davantage sur la livraison du bâtiment, étant donné que Plaine Commune est un territoire de primo-accédants. Les accédants à la propriété venant du parc social ont l'habitude d'avoir un bailleur professionnel qui réagit facilement à leurs demandes. Nous avons rédigé un guide à destination du futur copropriétaire et nous insistons également auprès du promoteur afin qu'il organise des réunions d'informations sur le fonctionnement de la copropriété (permettant d'explicitier le rôle du syndic, du conseil syndical, le fonctionnement des charges, etc). »¹⁹

Qualifier l'insertion urbaine et la qualité architecturale au-delà du cadre réglementaire

Par le biais des chartes de la promotion, les collectivités expriment une sensibilité à la qualité architecturale et à la qualité du confort du logement. Pour Rozenn Noguellou, toutes les dispositions portant sur la conception des bâtiments et leur insertion dans l'environnement doivent légalement figurer dans les documents d'urbanisme :

« Les textes de droit européen, de droit constitutionnel imposent une participation du public pour l'élaboration de règles qui sont des règles ayant des effets sur l'environnement. Il est donc impossible de compléter les règles d'urbanisme autrement que par les procédures prévues au code de l'urbanisme. »²⁰

Par ailleurs, toutes les dispositions portant sur l'insertion urbaine et la qualité architecturale, n'ont a priori pas d'utilité dans la mesure où celles-ci peuvent légalement figurer dans les textes de lois. C'est le cas par exemple de toutes les clauses portant sur la taille des logements :

« Ces informations peuvent figurer dans un PLU, l'article L151-14 du code de l'urbanisme le prévoit : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. » »²¹

Dans de nombreux cas, la qualité de l'insertion urbaine et de la qualité architecturale étant des éléments difficiles à mesurer, à objectiver, les attentes de la collectivité à ce sujet ne peuvent s'exprimer clairement dans une réglementation. Il s'agit donc de poser un cadre d'échanges et de discussion avec les opérateurs

18 Frédéric QUARTIER, directeur immobilier du groupe Eiffage Île-de-France

19 Karine HOLLE, responsable du service Habitat, EPT Plaine Commune

20 Rozen NOGUELLOU, professeur de droit public, directrice du GRIDAUH, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

21 idem

sur ces sujets, au-delà de ce que permet la révision des documents d'urbanisme. C'est pourquoi leur dimension non-réglementaire est justement l'une de leur qualité principale.

Les chartes de la promotion peuvent par exemple inciter les opérateurs à certains modes de montage. Elles peuvent par le biais d'incitation ou d'argumentaires, inciter les promoteurs à faire appel à un architecte pour une mission complète, ou encore inciter à la mise en place d'un concours d'architecture (bien que très peu d'entre eux le pratiquent).

Innover et expérimenter dans une logique de partenariat entre publié & privé

Les chartes permettent de préfigurer et d'expérimenter certaines dispositions qui seront inscrits dans les textes réglementaires dans un second temps. Elles peuvent permettre à la collectivité de soutenir l'innovation dans le secteur de la construction durable, comme c'est le cas par exemple sur le territoire de l'Euro-métropole de Strasbourg :

« Aujourd'hui, la qualité de l'air sur l'Eurométropole est un sujet fondamental, or elle est absente du document initial de 2012. Nous allons renouveler la charte en 2018 afin d'intégrer de nouvelles thématiques et d'être précurseur sur ces sujets. Des mesures sur l'amélioration de la qualité de l'air ne pourront pas directement figurer dans le PLU ; en revanche nous allons mener un travail avec les opérateurs en s'appuyant sur la charte à ce sujet dans un premier temps. »²²

Les chartes de la promotion peuvent être régulièrement révisées en partenariat avec les acteurs concernés et elles ne sont pas opposables. Leur souplesse permet d'expérimenter, en vue d'intégrer certaines clauses par la suite dans les règlements d'urbanisme :

« Les élus n'ont pas souhaité inscrire de nouveaux éléments sur la qualité des logements et des matériaux dans le PLU, car nous ne connaissions pas les surcoûts pour les opérateurs. La révision d'un PLU pour une ville de 100 000 habitants est un processus complexe. Nous avons donc préféré faire un document plus souple que nous pouvions faire évoluer simplement, en concertation avec les promoteurs, les architectes, les bailleurs et les aménageurs. »²³

Enfin, elles permettent d'expérimenter avec les opérateurs des solutions innovantes sur des problématiques qui ne touchent pas uniquement au logement et qui n'ont a priori pas à apparaître dans les documents d'urbanisme. C'est le cas par exemple des enjeux de réversibilité du bureau en logement, problématique sensible dans certains secteurs métropolitains :

« Actuellement, on demande aux promoteurs d'étudier la réversibilité des bâtiments car nous nous sommes rendus compte qu'il s'agissait d'un marché très volatile, avec des investisseurs de court terme. Nous avons dans les Hauts-de-Seine une offre pléthorique de bureaux vides. Les projets de reconversion de bureaux des années 90 sont compromis par la trame du bâtiment et des parkings, ainsi que par l'épaisseur des bâtiments. Pour ne pas rencontrer ces difficultés à l'avenir, nous souhaitons avoir un regard sur les

²² Florian VENANT, Eurométropole de Strasbourg, direction de l'urbanisme et de l'habitat.

²³ Annick SEIWERLING, urbaniste, responsable du service droit des sols, Ville de Nanterre

Traduire certaines exigences sur les qualités d'usage du logement

Les chartes peuvent permettre à certaines collectivités de porter des exigences en terme de confort du logement au-delà de ce que le cadre réglementaire permet :

« Nous avons des rendez-vous avec les promoteurs en phase d'avant projet, avant le dépôt du permis. J'exerce ce métier depuis 30 ans et certaines problématiques sont récurrentes. Nous répétons souvent la même chose aux promoteurs : vous n'habiteriez pas vous même dans un T3 plein nord, les pièces de vie sont minuscules et la cuisine est trop petite pour manger ensemble, etc. Il y a par ailleurs une grande iniquité parmi les promoteurs : certains font depuis toujours de la qualité (des sols carrelés et pas de PVC dans les salles de bain par exemple) tandis que d'autres font complètement l'inverse. Les réunions d'avant projet nous permettent d'évoquer avec eux les problématiques liées à la qualité architecturale. Ils arrivent aux réunions d'avant projet en ayant déjà lu la charte, ce qui leur permet d'intégrer dans les projets un certain nombre de points qu'eux-mêmes considèrent comme importants. »²⁵

Cependant, elles ne doivent pas *in fine* aboutir à la mise en place d'un cadre rigide dans la conception du logement :

« Sur la conception, les chartes ne doivent pas amener une rigidité qui, même si les intentions sont bonnes, n'aurait rien de bénéfique. Certains appartements en dessous du T3 peuvent être très qualitatifs sans pour autant être traversants. Les logements de 4-5 pièces étant difficiles à vendre, il n'est donc pas nécessaire d'en forcer la production si c'est pour finalement les séparer en deux petits logements en cas d'échec de commercialisation. Les normes dans le logement sont aujourd'hui suffisamment importantes pour nous amener à produire du logement de qualité, la superposition de normes et de contraintes est contre-productive. »²⁶

CONCLUSION

La charte de la promotion immobilière peut avoir une incidence sur le prix du foncier. En plafonnant les prix de vente, le dispositif des chartes suscite une baisse de la plus-value des terrains à construire.

Le logement n'est pas un objet politiquement neutre. Par le biais des chartes de la promotion, les collectivités opèrent une tentative d'encadrement de la qualité du logement alors que les politiques menées à l'échelle nationale se concentrent essentiellement sur une approche quantitative de la production de logement. Mener une approche qualitative à l'échelle locale en établissant des outils de dialogue par le biais de ces chartes se révélera peut-être plus pertinent que l'approche quantitative et normative menée à l'échelle nationale.

²⁴ Elsa TOUATY, responsable du service Habitat, Ville de Nanterre

²⁵ Annick SEIWERLING, urbaniste, responsable du service droit des sols, Ville de Nanterre

²⁶ idem

■ Les séminaires de l'Observatoire

Ce séminaire proposé par l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France s'inscrit dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, un travail mené collectivement depuis 2005 par les CAUE franciliens. À partir de la cinquantaine d'études de cas déjà réalisées, de leur synthèse, l'objectif est de créer les conditions d'émergence d'un débat.

Ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti (60 participants): élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes. Ce séminaire est une plateforme d'échanges en vue de confronter des points de vue et de faire évoluer les pratiques. Les actes sont diffusés le plus largement possible.

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

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité.

Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et dorénavant de visites d'opérations.

■ Le groupe de travail

Christelle Berger • CAUE 78 • architecte
Gautier Bicheron • CAUE 95 • architecte
Annie Boyer • CAUE 78 • architecte-urbaniste
Justine Bourgeois • CAUE 93 • architecte
Marcela Conci • CAUE 91 • architecte-urbaniste
Laurence Duffort • CAUE 75 • urbaniste, directrice
Lisadie Dutilleux • URCAUE • architecte
Armelle Erdogan • URCAUE • assistante
Romain Fonteneau • URCAUE • coordinateur régional
Philippe Grandjean • CAUE 77 • architecte-urbaniste
Vincent Lelièvre • CAUE 92 • architecte-urbaniste
Anne-Marie Monier • CAUE 94 • architecte
Solène Mourey • CAUE 75 • architecte-urbaniste
Stéphanie Renault • CAUE 93 • architecte
Elisabeth Rojat-Lefebvre • CAUE 78 • architecte-urbaniste, directrice
Amélie Thiénot • CAUE 94 • architecte
Sophie Thollot • CAUE 92 • architecte



Manifestation organisée avec le soutien financier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction générale des patrimoines (DGP).

Union régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France

c/o CAUE de Paris
7 rue Agrippa d'Aubigné - 75004 PARIS
01 48 87 71 76 - contact@caue-idf.fr