



Participants

Parlement

Pierre JARLIER

Sénateur du Cantal - UMP

Thierry REPENTIN

Sénateur de Savoie - SOC

Georges MOTHRON

Député du Val d'Oise - UMP

Philippe PEMEZEC

Député-maire de Plessis-Robinson - UMP

Jean PRORIOL

Député de la Haute-Loire - UMP

François SCELLIER

Député du Val d'Oise - UMP

Frédéric LACAVE

Conseiller à la Présidence du Sénat

Ministères

Jacques CABANIEU

Secrétaire Général
Mission interministérielle pour la qualité de la
construction

Pierre POMMELLET

Conseiller spécial du délégué interministériel pour le
développement de l'offre de logement

Partis Politiques

Pierre PRIBETICH

Délégué national au logement du PS

Jean-François DEBAT

Délégué national au logement social du PS

Association d'élus

François LANGLOIS

Délégué général de l'Association des Régions de
France

Société civile

Benoît GOLD

Chargé de mission Fondation du Patrimoine

Michel ANDRE

Directeur Général Camif Habitat

Dominique DUPERRET

Secrétaire général UNCFI

Christine DEMESSE

Délégué Général de la Fédération des promoteurs
constructeurs de France

Raphaël SLAMA

Président de Qualitel

Xavier DANIEL

Directeur du développement de Cerqual

Georges CAVALLIER

Président du Pact Arim

CNOA :

Bernard FIGIEL

Président

Philippe CASTANS

Secrétaire

Isabelle MOREAU

Directrice du service juridique
et international

Christian TARDIVON

Consultant

Frédéric VALLTOUX

Journaliste et Co-animateur de
la rencontre

Présentation par Bernard FIGIEL, Président du CNOA

Présentation du Projet Architecture 2007.

- La profession d'architecte doit être force proposition.
- Elle doit se positionner sur les grands sujets de société et ainsi participer aux prochains débats politiques dans les deux années à venir
- Démarche de rencontre experts autour des trois thèmes du Projet Architecture 2007 : le logement, l'aménagement urbain, et notamment en quartiers sensibles, et le développement de la culture architecturale
- démarche d'écoute des citoyens et des préoccupations de la société
- Présentation de l'étude IFOP sur le logement
- But de cette rencontre : Faire réagir des experts sur les mêmes questions que celles posées aux Français

Présentation de l'enquête par Frédéric VALLETOUX

- Présentation du sondage et analyse des questions sur le logement.

Le logement

Georges CAVALLIER

Président du Pact ARIM

« Des contradictions existent entre les premiers résultats (les sujets de préoccupation des Français) et la situation perçue du logement en France. »

Jean-François DEBAT

Délégué national du Parti Socialiste au logement social auprès d'Annick LEPETIT

« Je suis heureux que ce sondage montre que les habitants des ZUS sont comme les autres : ils ont les mêmes aspirations, les mêmes envies que le reste de la population. Ceci nous interroge sur les projets à proposer et sur l'homogénéité de ces projets. »

« Une réflexion doit être menée sur l'argent public investie dans la construction et pas sur l'argent public investie dans les aides à la personne. »

« Le foncier a augmenté. Or, sur les deux outils existant, un seul outil est utilisé : les fonds. Mais il faut avoir la possibilité de rattraper le marché ».

« L'offre de logements est important, mais il s'agit de petit logements et des logements qui ne sont pas calibrés. »

« L'investissement locatif privé est important mais il ne doit pas accroître les prix du marché. Ceci a des effets dangereux sur l'équilibre global. »

Pierre PRIBETICH

Délégué national au logement du Parti Socialiste

« Le Parti Socialiste accorde une grande importance au logement. »

Philippe PEMEZEC

Député-maire de Plessis Robinson

« Le problème n'est pas le foncier mais la mobilisation du foncier. On n'a jamais construit autant de logements que l'année dernière : 400 000. »

« Le dispositif de Robien a développé un secteur d'activité et il reste à prouver qu'il a augmenté les prix du marché. »

François LANGLOIS

Délégué Général de l'Association des Régions de France

« Je suis très surpris par la page 10 de l'étude. Selon les Français : le problème du foncier n'arrive qu'en 5^{ème} position pour améliorer la situation du logement en France. »

Pierre POMMELLET

Conseiller spécial du Délégué interministériel pour le développement et l'offre du logement, Jean-Pierre BEYSSON

« J'ai beaucoup travaillé sur les sondages et les résultats apportent toujours des contradictions, entre le soi / l'individuel et le national. »

« Il est important de voir dans ce sondage entre ceux qui ont leur logement depuis 30 ans et les jeunes. Ces derniers parleraient de l'emploi comme premier sujet de préoccupation et ensuite du logement. »

Thierry REPENTIN

Sénateur de la Savoie

« Il n'y a pas de surprise en page 10 du sondage. On s'adresse ici au grand public qui globalise : le foncier arrive donc en cinquième position. Ce sondage est mature dans les priorités et pertinent dans les réponses. »

Constat sur le sondage :

- « Il est rassurant sur les personnes qui habitent en ZUS ; la crise des banlieues n'est pas la crise du logement. »

« Je vais me servir de ce sondage pour la seconde lecture du projet de loi Engagement National pour le Logement. Il est intéressant de voir que la démolition en ZUS ne résoudra pas le problème selon les personnes sondées. »

En réponse à Philippe PEMEZEC sur le foncier : « Je suis d'accord sur le volume de constructions de l'an passé, 400 000, mais pas sur l'analyse. 400 000 biens ont été construits et non 400 000 logements accessibles à tous. »

« On fait de moins en moins de logements accessibles, on ne construit plus dans cette finalité. »

Jean PRORIOL

Député de la Haute-Loire

« Le foncier a toujours été la variable d'ajustement dans les années 80 et 90. »

L a m a i s o n i n d i v i d u e l l e e t l e s l o t i s s e m e n t s

Pierre PRIBETICH

« La construction individuelle est une solution au logement mais en milieu urbain ne peut être une réponse à la crise du logement » « Il faut poser d'autres modes de logement et d'autres solutions. Le lotissement posant des problèmes en terme d'aménagement du territoire, de transport, il n'est pas une solution pour les agglomérations et les communautés urbaines. »

« En terme d'urbanisme et d'aménagement la maison individuelle n'est pas une solution, il faut retravailler sur la qualité du logement. Il s'agit d'un problème sociologique et psychologique. »

Christine DEMESSE

Déléguée générale de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France

« Le citoyen répond spontanément maison individuelle mais pas en terme de réponse à la solution pour sortir de la crise du logement. »

« La maison individuelle ne répond pas au renouvellement des centres urbains ; elle pose le problème de l'étalement urbain et de l'adaptation des transports. »

« Il faut restituer dans son contexte la maison individuelle, elle est destinée à permettre l'accession sociale à la propriété, elle n'est pas faite pour remplacer les maisons actuelles. »

« Il faut préciser que le collectif est la construction la plus soumise aux règlements, c'est une construction très contraignante. Mais le collectif est un logement de qualité. »

Concernant le dispositif de Robien : « La loi ENL va entraîner un changement de zones pour contrecarrer les effets pervers du dispositifs. Il faut bien être conscient de la distinction entre les marchands de défiscalisation et les promoteurs. »

« Tout a été évoqué dans cette rencontre sauf les problèmes de constructions et des grandes entreprises. En effet, la part du foncier a augmenté et les coûts de construction aussi ; ceci est un problème fondamental dans notre pays. »

Dominique DUPERRET

Secrétaire général de l'Union Nationale des constructeurs de maisons individuelles

« Le sondage ne montre pas de contradiction de débats mais entraîne des interrogations quant à la communication faite autour de la maison à 100 000€. »

« Le problème du foncier et de la maîtrise foncière constituent la crise du logement. »

« Il est faux de dire que beaucoup de lotissements sont construits, la construction de lotissements est en perte de vitesse (25,2% aujourd'hui). »

« La maison individuelle est fustigée et je regrette que les élus le fassent. »

Thierry REPENTIN

Constat sur le sondage :

- « Le sondage tue la maison individuelle. »

Jean PRORIOL

« Le lotissement est en perte de vitesse et j'hésite à en refaire car le coût est important et ne règle pas le problème du logement. »

« Il faudrait un sondage sur ce que pense les architectes de la maison individuelle. »

L'architecture / le beau

Philippe PEMEZEC

« Il y a-t-il une question sur le regard que portent les Français sur vous, les architectes ? »

« Il faut rénover avec le beau. »

« Vous avez fait beaucoup d'erreurs, les maires ont hérité d'un patrimoine laid. Les maîtres d'ouvrages sont aussi responsables, mais vous, architectes, avez contribué au mal-vivre. »

« Il est malheureux de voir l'Etat de la périphérie des villes. »

Jacques CABANIEU

Secrétaire général Mission interministérielle pour la qualité et la construction.

En réponse à Philippe PEMEZEC : « Vous stigmatisez le beau ; le but est aussi d'être heureux à l'intérieur de son logement. »

François SCELLIER

Député du Val d'Oise

« Il ne faut pas oublier que les élus sont maîtres de leur urbanisme depuis peu de temps. Tout a été fait dans le passé sans concertation avec les élus. Ce fut le cas notamment pour la réalisation de villes nouvelles comme Sarcelles. Maintenant, non seulement on les associe, mais ils sont devenus pleinement responsables. »

« Pour moi, la qualité doit passer avant le beau. »

François LANGLOIS

« Le beau est très subjectif et il est frappant de constater qu'à l'étranger, les constructions peuvent être denses, diversifiées, belles architecturalement et de bonne qualité, comme par exemple à Vancouver.

En France, l'idée reçue de la politique de l'ANRU est bien enracinée : dès qu'il s'agit de collectif, cela est associé au laid et à la mauvaise qualité. Mais l'étranger nous prouve le contraire dès lors que le foncier est bien maîtrisé. »

La qualité de la construction

Raphaël SLAMA

Président de Qualitel

Crainte de voir une absence de qualité car le quantitatif était prioritaire dans les années 60 et 70.

« Le particulier n'est pas familiarisé avec la qualité ; une des façons de le familiariser est de rapprocher la dimension de développement durable, des maîtrises d'énergie. »

« Le parc existant constitue un enjeu pour la qualité de vie du citoyen » « Il faut inventer une architecture et trouver des outils financiers. »

Georges MOTHRON

Député du Val d'Oise

« Nous avons parfois vu construire ce que l'on va avoir à détruire. La qualité est primordiale, il y a urgence à reconstruire dans de meilleures conditions. »

Michel ANDRE

Directeur général de Camif Habitat

« L'architecte ne fait pas « la qualité » tout seul, mais avec les entreprises du bâtiment. Il est bien conducteur des opérations mais ne peut rester seul dans ce débat. »

L e v i v r e e n s e m b l e

Georges CAVALLIER

« Le vivre ensemble Le collectif est mal vécu par la population, il faut faire du collectif qui s'inspire de la maison individuelle, quelque chose de moins carcérale qui permette de vivre ensemble. La matière grise est là encore essentielle. »

Jacques CABANIEU

Secrétaire général Mission interministérielle pour la qualité et la construction

« Le vivre ensemble, le collectif est insupportable pour la population, il faut donc faire du collectif qui se rapproche de la maison individuelle, quelque chose de moins carcérale. »

« Les architectes ont beaucoup à faire dans ce sens ; il faut investir dans la matière grise et surtout dans les logements sociaux par exemple aménager les cages d'escalier ou encore jouer sur la lumière. »

Pierre JARLIER

Sénateur du Cantal

« Ce qui est en jeu est la qualité de l'urbanisme. Il ne faut pas uniquement travailler avec des concepteurs mais il faut aussi travailler avec les acteurs des sciences humaines ; ils organisent le lien social : diversité urbaine, mixité sociale et projet urbain. »

François SCELLIER

Député du Val d'Oise

« Il faut réhabiliter le logement collectif car il est moins consommateur d'espace. La puissance publique devrait subventionner les logements collectifs dès lors qu'ils se trouvent à proximité d'équipements publics, gares notamment, en terme de coût, on s'y retrouverait largement. »

L e l o g e m e n t d ' u r g e n c e

Jacques CABANIEU

« Il y a eu dans un passé récent un concours sur des « balises de vie pour les sans abri ». A ma connaissance aucune (ou presque) suite n'a été donnée à cet énorme travail et à la richesse d'idées ainsi produites. Et pourtant peut-on ne pas donner un abri aux SDF, un minimum de protection. »

Pierre JARLIER

« Les collectivités ont trop de mal à y répondre. En la matière, l'Etat doit prendre sa responsabilité et se substituer à la collectivité. »

Jean PRORIOU

« Concernant le logement d'urgence, les échelons du département et de la région ne sont pas pertinents, ils ne sont pas assez proches du terrain pour trancher du logement d'urgence ; la municipalité est plus pertinente. »

L e c o û t

François SCELLIER

« La question du coût se pose pour les lotissements et notamment en matière de coût global ; lorsque l'on construit au-delà de Cergy-Pontoise, des transports et des voies nouvelles doivent être construits et cela doit être pris en compte dans les coûts indirects. »

Jean PRORIOL

« Aucune question n'a été posée sur les villes qui se désertifient, notamment les petites et les moyennes, ce problème est devant nous car l'éloignement des populations a des conséquences financières. »

L a r e s p o n s a b i l i t é d e s a c t e u r s

Thierry REPENTIN

« Il faut un texte de clarification sur la responsabilité des acteurs, Etat ou collectivités locales ?

Cette question se posera avec la question du droit au logement opposable. »