

## Compte rendu de la Table ronde du 7 mai 2011

à l'Hôtel de l'Industrie, 4 place Saint-Germain-des-Prés à Paris

*Que devient le « Cri d'alarme des architectes pour la construction d'un million de logements » ? ... Notre appel a reçu un écho favorable, mais pour autant comme vous le savez, la situation du logement social ne s'est pas arrangée...*

*Cette question est considérée comme urgente et prioritaire. La politique du « tous propriétaires » est reconnue comme un échec, les prix ont explosé, l'aide à la pierre n'existe plus, l'Etat prélève 240 Millions par an sur la trésorerie des organismes HLM, la réduction des déficits publics s'appliquera au financement du logement social comme à tous les services publics. ... la situation est de plus en plus catastrophique et ne va pas s'améliorer.*

*Des appels circulent, des programmes sont élaborés par les partis politiques, mais, pour l'instant, il y a de quoi s'interroger sur l'efficacité de ce qui est proposé.*

*Le but de cette réunion est de débattre entre nous sur les raisons de cette situation et les moyens, s'ils existent, d'intervenir pour modifier le cours des choses.*

**P**lusieurs signataires du « cri d'alarme » ont répondu à cet appel, d'autres n'ont pas pu participer mais ont fait connaître leur intérêt et leur accord pour cette initiative, ou ont envoyé une contribution.

Aujourd'hui, plus personne ne conteste la réalité des besoins qui ne cessent d'augmenter et de l'offre qui ne répond pas à la demande. Il n'a pas été nécessaire de revenir longuement sur les données chiffrées du mal logement que tout le monde connaît : 10 millions de mal logés, 3 millions sans logement, il manque un million de logements pour satisfaire aux besoins immédiats de la population.

Les raisons de cette crise sont connues, elles ont leurs racines dans la politique du logement engagée depuis 1977 par la loi Barre d'Ornano qui a décrété l'arrêt progressif de l'aide à la pierre pour favoriser l'aide à la personne. Curieusement, aucun gouvernement n'a remis en question cette politique. Plus de trente ans après, nous sommes au bout du processus, il n'y a quasiment plus d'aide à la pierre. Le désengagement de l'Etat s'est accéléré, tant pour la construction que pour le foncier. Un intervenant a déclaré « qu'il fallait tordre le cou au « tous propriétaires » du gouvernement Sarkozy » qui a fait naître des illusions au détriment du logement locatif social à qui on a prélevé 245 millions d'€ par an.

La maison à 100 000 € ou à 15 € par jour s'est révélée pour ce qu'elle est : un mirage pour

justifier la fin du financement public de la construction HLM.

La loi Boutin a mis fin au droit au maintien dans les lieux et organise avec les conventions d'utilité sociales (CUS) la libération des logements par les surloyers et la sous occupation.

L'APL, comme l'aide à l'acquisition privée telle que la défiscalisation, les prêts à taux zéro n'ont eu comme effet que de stimuler la hausse des prix et des loyers.

Pourquoi en est-on arrivé là ?

De toute évidence cette situation est le résultat de décisions politiques qui ont toutes été dans le même sens : privatiser, favoriser le marché, favoriser l'investissement immobilier quitte à créer une bulle spéculative à l'image de ce qui s'est produit aux USA et dans d'autres pays Européens comme l'Espagne.

Au cours de la réunion, la question s'est posée de savoir si nous allions avoir un débat « technique » ou aborder les racines politiques du problème. Quelqu'un a répondu : « nous sommes des architectes mais nous parlons politique, le million de logements est une question politique. »

Comment ne pas chercher la réponse chez les apprentis sorciers qui s'activent au sein de l'Union Européenne pour défendre la concurrence libre et non faussée au nom de laquelle le financement public du logement ferait une concurrence déloyale au marché privé. La privatisation érigée en système universel va bien entendu à l'encontre du

logement HLM. Il faudrait le réserver aux plus pauvres, cela s'appelle la « résidualisation », quitte à créer des ghettos que tout le monde cherche à éviter.

On nous parle de mixité mais on organise la ségrégation. « La mixité, c'est le HLM pour tous. »

Comme cela a été dit : « rendre le HLM accessible à 80% de la population c'est assurer la mixité. Réserver les HLM aux plus pauvres, c'est créer des ghettos contraires à la mixité. »

Trop de HLM ? On les vend; on les démolit, on en construit moins.

Comme le rappelait un architecte : « Avec les programmes de rénovation urbaine (ANRU) on a dépensé 3 milliards pour démolir 13000 logements et 12 milliards pour construire 5000 logements. Soit 15 milliards pour perdre 8000 logements. Les grands logements sont démolis et remplacés par des plus petits ... »

Le responsable de l'ANECR ( Association Nationale des Elus Communistes et Républicains) a déclaré: « Nous soutenons cette démarche. Il faut changer de politique, il faut revenir à l'aide à la pierre, on ne peut pas accepter d'inscrire dans la constitution l'interdiction d'aggraver les déficits publics. »

Enfin il était question de la tendance à rendre les maires responsables de l'absence de construction de logements et à leur retirer la compétence du permis de construire alors même que cette compétence leur avait été donnée par l'Etat au terme des lois de décentralisation en 1982.

Comme l'a souligné un participant : « Les maires qui ont essayé de construire des logements HLM se sont fait virer, mais aujourd'hui cela a changé. » Que peut faire un maire contre les lois de privatisation du logement ?

Si les obstacles à la production de logements sont d'ordre politique, les conséquences sont de toute nature.

La pénurie de logements engendrée par ces politiques a entraîné une hausse vertigineuse des prix. Certains y trouvent leur compte sous forme d'investissements spéculatifs ou même de revenus fiscaux.

La hausse des prix a d'autres conséquences. En particulier pour ceux qui ne trouvent plus à se loger.

La pénurie entraîne l'augmentation des prix à l'achat comme à la location. La part du logement dans les dépenses des ménages

atteint des sommets insupportables. Les jeunes et les familles sont poussés de plus en plus loin au prix d'un allongement des tarifs et des temps de transport.

Pour les architectes, l'augmentation des prix se traduit par une recherche toujours plus marquée de réduire les surfaces, de diminuer les prestations pour abaisser les coûts. Equation impossible lorsqu'il faut en plus respecter les normes imposées pour les handicapés qui accroissent les surfaces de WC, de salle de bains ou de dégagements au détriment des séjours et des chambres. Equation impossible quand il faut respecter les normes pas toujours adaptées de performance énergétique.

Les architectes se retrouvent coincés dans un système où ils doivent accepter de construire sur des terrains mal situés et où ils n'ont pas les moyens de réfléchir.

« Pourquoi les honoraires sur le logement atteignent péniblement 7% alors que pour un gymnase qui demande moins de travail ils sont de 12% ? »

« On se débrouille, on subit, on se met là où on nous dit »

« Comment se fait-il que les prix de construction tournent autour de 1000 à 1200 € le m<sup>2</sup> alors qu'à Paris ils se commercialisent à 8000 € le m<sup>2</sup> ? »

« Pourquoi en Allemagne les prix sont plus bas à l'achat comme à la location ? »

« Priorité au logement ! Ce sont les grands groupes immobiliers qui imposent leurs critères, même s'il y a toujours des contre exemples réussis. »

A question que pouvons nous faire ? Comment renforcer l'action du cri d'alarme ?

« Comment le Cri d'alarme peut être efficace ?

Impossible d'éviter les responsabilités politiques de chacun. Quelqu'un a dit « il ne nous appartient pas de formuler des solutions politiques, mais nous devons interpeller les responsables politiques »

« Le débat peut être porté par des architectes qui ont un intérêt pour le logement »

En se positionnant pour la défense du logement social les architectes font un acte politique qui les honore, et qui contribue à défendre cette profession attachée à répondre aux besoins de cette société, loin de toute intention « corporatiste. »

Construire un million de logements, oui mais en veillant à la qualité...

Sur le plan technique, construire des HLM dans le cadre d'un marché public est plus intéressant pour un architecte. Pourquoi la commande publique disparaît ? Les offices sont poussés à faire appel au privé sous forme de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour gagner du temps mais pas toujours de la qualité.

« L'appel à projets » de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été cité en exemple qui indique que la collectivité publique peut s'adresser à des maires et à des architectes pour lancer un programme ambitieux de logements »

A l'approche des élections les programmes électoraux fleurissent. Peut-on répondre aux attentes de la population sans bousculer les intérêts financiers qui nous gouvernent ? Sans attendre de nouvelles échéances électorales le problème du logement appelle des réponses urgentes. Sans minimiser l'importance des engagements politiques et des programmes, nous savons bien que quel que soit le résultat des élections, il faudra se battre pour construire ce million d'HLM immédiatement nécessaire et qui n'est encore inscrit dans aucun programme.

Le débat est loin d'être clos, nous allons continuer en actant la réunion d'aujourd'hui comme un encouragement à nous organiser pour le suivi de cette action, en diffusant ce compte rendu autour de nous, en faisant connaître notre action et en réalisant ce qui est écrit dans le Cri d'alarme :

*Pour toutes ces raisons, nous demandons à nos organisations professionnelles Ordre, syndicats... de nous recevoir et de se prononcer et d'agir pour « la réalisation d'un million de logements publics locatifs tout de suite »*

*Nous demandons à être reçus par toutes les autorités responsables de la politique du logement, ministère, secrétariat d'Etat, groupes parlementaires...*

*Nous leur demanderons de répondre à notre question :*

***existe-t-il une solution pour conjurer la catastrophe qui vient autre que de décréter « un plan national d'urgence de construction publique d'un million de logements HLM ?***

Un mémorandum a été proposé afin de rappeler les « fondamentaux » qui nous unissent et que nous entendons rappeler au cours de nos démarches :

## **CRI d'Alarme des architectes**

### **Mémorandum soumis à discussion pour un plan d'actions immédiates pour la construction d'un million de logements HLM.**

La crise du logement est unanimement reconnue et dénoncée. Les solutions pour en sortir se multiplient. L'enjeu est politique, les partis de tous bords l'ont compris et ont publié leurs propositions en vue des prochaines échéances électorales. Faut-il attendre 2012 pour une hypothétique solution ? La situation catastrophique du logement social n'appelle -t- elle pas des actions immédiates ?

La pénurie de logements sociaux est source de difficultés pour tous. Les locataires sont poussés à libérer leur logement par la loi Boutin qui a remis en cause le droit au maintien dans les lieux.

La pénurie est responsable de l'explosion des prix immobiliers qui interdit aussi bien l'accès à la propriété que la location dans le privé pour ceux qui cherchent à se loger. L'augmentation des prix, c'est la diminution des surfaces, l'impossibilité pour les architectes de concevoir des logements de qualité.

La pénurie n'est pas une fatalité. Elle résulte de décisions politiques clairement annoncées qui ont conduit à cette situation. Est-il possible d'inverser cette situation ?

#### **En finir avec le désengagement de l'Etat :**

Quel que soit l'effort des collectivités locales, il faut mettre fin au désengagement de l'Etat, seul garant de l'égalité du citoyen pour l'accès au logement.

Les maires sont désignés comme responsable de l'absence de construction de logements. Il est même question de leur retirer la délivrance des permis de construire. Que restera-t-il des communes après la réforme territoriale ?

Le financement du logement doit être garanti par l'Etat et inscrit au budget de la nation.

### ■ Rétablir l'aide à la pierre

La diminution progressive de l'aide à la pierre a atteint son objectif de disparition totale programmée depuis plus de 30 ans. Rétablir l'aide à la pierre est une décision majeure qui doit être prise au niveau de l'Etat.

### ■ Acquérir du foncier

La construction de logements sociaux passe par une politique d'acquisition foncière abandonnée par l'Etat depuis les années 80. La disponibilité du foncier conditionne la possibilité de construire des logements sociaux. Les objectifs de construction de logements supposent des objectifs de politique foncière.

### ■ Rétablir le HLM pour toutes les catégories sociales

Le logement HLM était destiné à toutes les couches de la société. 80% de la population pouvait postuler à un HLM, assurant ainsi une certaine mixité sociale tant invoquée. Le logement HLM réservé aux plus pauvres est une mesure que l'Union Européenne fait appliquer au nom de la concurrence libre et non faussée et du préjudice causé au marché privé de la construction.

Privilégier le marché privé, c'est réduire la construction de HLM, favoriser l'accession à la propriété, inciter les ménages à se tourner vers le locatif privé.

Le HLM dédié aux plus pauvres, c'est la ségrégation sociale, la création de ghettos, le rejet par les riverains.

Le retour au « HLM pour tous » tel qu'il était conçu à l'origine est une nécessité qui doit devenir une exigence.

### ■ Subventions publiques au logement public

L'existence d'un secteur public du logement a été un moyen de réguler les prix du marché et a assuré une certaine conception urbaine et architecturale. Supprimer le financement public du logement social au compte du marché privé ne peut entraîner qu'une baisse de qualité, l'augmentation des prix et des difficultés accrues pour se loger.

La baisse des financements publics risque de s'aggraver si est adopté le projet d'inscrire dans la Constitution « la réduction des déficits publics ». Revendiquer une augmentation du financement public du logement deviendrait « anticonstitutionnel ».

### ■ D'autres mesures immédiates sont nécessaires

- Restitution des 245M€ de taxes prélevées sur les organismes HLM, donc sur les locataires
- Affectation de toute la collecte du livret A à la construction de logements HLM
- Abrogation de la loi Boutin
- Interdiction de la vente des HLM
- Arrêt des démolitions injustifiées dans les projets de rénovation urbaines
- Retour à la contribution des employeurs à la construction de logements à hauteur de 1%.
- ...

### Contribution au mémorandum sur la qualité architecturale :

« Garantir la qualité architecturale » et pour cela construire avec les architectes dans le respect de leur diversité, dans le cadre d'appels à projets de constructions publiques lancés par la collectivité publique : l'Etat et les collectivités locales.

Seules la maîtrise d'œuvre exercée par les architectes et la maîtrise d'ouvrage exercée dans le cadre de la commande publique par la collectivité publique, l'Etat et les collectivités locales peuvent représenter les garanties nécessaires à la recherche de la qualité architecturale du logement en toute indépendance de toute logique spéculative ou de rentabilité :

l'architecture du logement HLM doit répondre aux seules exigences de qualité, de besoin, de progrès social dans le respect de la diversité architecturale et pour le plus grand nombre.

Elle doit contribuer, par son épanouissement, à donner toute sa place à l'architecture, avec toute sa richesse, dans la société.

Il appartient à la maîtrise d'ouvrage publique de créer les conditions de la commande publique d'architecture à tous les niveaux pour le permettre.

### Liste des participants :

Gérard ABADIA Architecte-Urbaniste, Mustafa AGOUBI Architecte, Nelly BARBIERI Architecte-Urbaniste, Franco CECCONI Architecte, Danica CUPIC Architecte paysagiste, Jean-Paul GAUTRON Architecte, Jean-Bernard GODARD collectif DpA (Défense profession architecte), Pierre GRANVEAUD Architecte, Jacques HESTERS Architecte, Jean-Marie HENNIN Architecte, Christophe HORDÉ UFAL (Union des familles laïques), Roland JACOUTOT Architecte, Jean LESCOT Architecte, Gabriel LE TOULLEC Architecte, Françoise PALAY Architecte, Georges PERESSETCHENSKY Architecte, Jean-Jacques PORCHERON ANECR (Association nationale des élus communistes et républicains), Jean-michel TOURNOUX Architecte, Bernard TRILLES Architecte, Jean-Philippe VASSAL Architecte, Vincent NICOLAS Architecte.