



société française des architectes

4<sup>ème</sup> Trimestre 2013

# Bulletin n°51

Le logement social : aujourd'hui, dans quel état est-il ?

## SOMMAIRE

### EDITORIAL p.3

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN Retour vers le Futur ? p.03

### VIE PROFESSIONNELLE p.5

Bilan « méchamment » critique

Marx KLAXON Logement social 2013 : à l'heure de la contingence p.05

Luc-Régis GILBERT ...Et l'Abbé Pierre ? p.06

Laurent SALOMON Logement social : Quelle destinée ? p.07

Pablo KATZ Logement: progrès ou regression ? p.09

François-Frédéric MULLER de l'air... p.10

Emmanuelle COLBOC Le mieux est l'ennemi du bien p.11

Pétition ! : Pour le plein rétablissement des aides à la pierre ! p.14

Gaetano GIULIANO Rehousing p.15

Guilhem ROUSTAN Le logement social : une nécessaire chaîne de confiance p.16

Jean-Claude LAISNÉ Projet de loi "ALUR" pour l'accès au logement et un urbanisme rénové p.17

Anne-Laure JOURDHEUIL Logement social en VEFA, Questions et intentions de recherche p.20

### VIE PROFESSIONNELLE p.22

Je me présente, je m'appelle ...

Hervé BLETON « Les chênes qu'on abat » d'André Malraux (71) p.22

Frédéric SCHOELLER Le moi dans l'autre ou sortir de la bulle p.23

Emilie BAJOLET Programmer l'habitat et traiter les enjeux de peuplement pour outiller le projet politique de la ville p.25

Jean-Claude LAISNÉ Concept : La ville flux, demain la ville p.26

### VIE DE LA SFA p.28

#### VOYAGE SFA

Pierre BOUDRY IRLANDE : CORK/ DUBLIN/ BELFAST TAISTEAL GO HÉIRINN 06/09 JUIN 2013 p.28

#### HOMMAGES

Michel MAROT Hommage à Benoît Peaucelle p.30

#### Hommages à Jocelyne Berhend

Pascal Q. HOFSTEIN La spécialité de l'Architecte p.31

Laurent SALOMON Construire un hôpital ! p.32

Jean-Luc PÉREZ Hommage p.32

INFORMATIONS - PARUTIONS p.33

### BUREAU 2014

**Président** Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

**1er Vice-Président** Olivier GAHINET

**Vice-Présidents** Pablo KATZ

Jacques GUENARD

Jean-Claude LAISNE

**Secrétaire Général** Pierre BOUDRY

**Trésorier** Louis GUEDJ

**Membres** Hervé BLETON

Remi FOURRIER

Françoise ADAM-MOUTON

### MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Françoise ADAM-MOUTON

Christine ALEXANDRE

Hélène BERGERON

Jean-Bernard BETHGNIES

Hervé BLETON

Pierre BOUDRY

Sylvie BRACHET

Suzel BROUT

Jean-Luc CHASSAIS

Hervé DUBOIS

Remi FOURRIER

Olivier GAHINET

Luc-Régis GILBERT

Louis GUEDJ

Jacques GUENARD

Bruno HUERRE

Pablo KATZ

Jean-Claude LAISNE

Antonio LAZO CAMUS

Frédéric LEFEVRE

Edouard MURE

Jean-Luc PEREZ

Pascal QUINTARD-HOFSTEIN

Philippe RIVOIRARD

### MEMBRES DE DROIT

Pablo KATZ

Laurent SALOMON

Veuillez noter que les articles n'ont pas de classement systématique.

## DE L'AIR...

par François-Frédéric MULLER

J'ai été invité il y a quelques semaines à une matinée « Qualité de l'air intérieur » organisée conjointement par plusieurs organismes publics, à la mairie de Strasbourg. Il n'est pas ici nécessaire de donner la liste de ces organismes ou de livrer les noms des organisateurs, il faut juste retenir que ces organismes sont publics. Ce qui est important, et ce qui me pousse à le relater ici, c'est que ce genre de réunion est le symptôme d'une dérive rampante qui envahit notre métier.

A l'ouverture de l'invitation, l'objet de cette journée m'a semblé clair, tout était dans le titre : « Qualité de l'air intérieur et diagnostic des établissements recevant du public ». Etaient invités divers architectes, propriétaires et gestionnaires d'ERP. L'objectif de cette matinée d'information ne pouvait emporter que mon adhésion, il s'agissait d'être « tous engagés pour une meilleure maîtrise de la qualité de l'air intérieur ». Je m'inscrivais donc avec la ferme intention de me battre à mon niveau pour améliorer les conditions de vie des futurs utilisateurs de mes bâtiments, mais avec déjà quelques soupçons car j'avais identifié dans le programme que serait plus particulièrement abordé le cas des ERP accueillant des enfants de moins de 6 ans...ça sentait sa prise d'otage à plein nez.

Je ne fus pas déçu. En résumé, la matinée a été partagée en trois parties : terreur, culpabilisation, normalisation. C'est cette valse à trois temps, parfaitement huilée et calquée sur l'air du temps, qui me pousse à écrire ces lignes. Qu'il ait été question d'ERP n'est qu'un détail, le logement a également été abordé, et à vrai dire c'est toute la construction qui s'est retrouvée passée au crible vertueux de la qualité aérienne.

La terreur d'abord avec une litanie de chiffre et une démonstration édifiante sur les particules que nous respirons tous les jours, leur tailles et leur dangerosité respective, le temps qu'elles mettent à atteindre les plus petites alvéoles de nos poumons avant de s'y installer pour s'y transformer en joyeux cancer. Nous connaissions tous les méfaits des gaz d'échappement et de l'amiante, mais ce n'était rien comparé aux formaldéhydes et autres benzènes qui envahissent nos logements dans des proportions scandaleuses. A écouter les intervenants, on se demandait presque par quel miracle nous vivions tous encore sans assistance respiratoire. Dès cette première partie ont été convoqués les enfants, avec leurs petits poumons forcément plus fragiles, des petits êtres si innocents que nous exposions, affreux concepteurs et gestionnaires que nous étions, aux féroces particules. A n'en pas douter les miens reviendraient bientôt à la maison en me faisant la leçon comme ils me bassinent aujourd'hui lorsque je jette le pot de moutarde avec son bouchon dans la benne à verre.

La culpabilisation ensuite, avec l'exposé méthodique des actions correctrices que nous ne mettions pas en œuvre, justement parce que cette menace invisible nous était inconnue jusqu'alors. Des labels avaient été créés pour

reconnaitre les produits « vertueux », il suffisait de se rappeler d'acronymes obscurs et que A était mieux que B qui lui-même était mieux que C. L'étiquette salvatrice ressemblait à celle que l'on trouve sur les frigos et les appartements à vendre. Le problème est qu'avec l'étiquette « Bilan carbone », l'étiquette « Recyclabilité » et la nouvelle étiquette « Qualité de l'air », trouver un produit vertueux devenait aussi compliqué que de trouver des biscuits sans huile de palme dans un hypermarché. L'enfer étant toujours pavé des meilleures intentions, l'excès d'information finit par tuer l'information et j'en viens à regarder tous ces labels comme des décorations plus ou moins kitsch sur les produits que j'achète ou que je prescris. A propos de prescription, je crois que je tue le prochain représentant de matériaux qui déballe sa camelote en prétendant qu'il est plus vert, plus cradle-to-cradle (?!), plus recyclable, plus bio-concerné que son concurrent.

Et bien sûr pour nous achever, l'énoncé des normes existantes bien trop faibles et que tous les intervenants espéraient voir se durcir. Il fallait définir des seuils à ne pas franchir, des concentrations au-delà desquelles le concepteur pouvait être mis en cause, des teneurs au-dessus desquelles il fallait fermer l'établissement. A l'écoute horrifiée des nouvelles normes qu'il faudrait que j'intègre bientôt dans mes descriptifs, je me ratatinais un peu plus dans mon siège, j'attendais le sursaut sauveur d'un collègue, quelqu'un que j'aurais pu applaudir et suivre, mais au lieu de ça, un participant colère demanda pourquoi ce scandale était tu depuis si longtemps, et qu'il fallait vite vite mettre en place ces normes qu'on attendait, et surtout les punitions qui allaient avec pour les architectes négligents. N'écoutant que mon courage, je me taisais, l'échine suffisamment courbée.

Au milieu de cette déferlante normalisatrice, une intervenante est venue nous exposer une action tout à fait innovante, dont je ne me souviens plus si elle était initiée par la ville ou la région, peu importe, qui s'intitulait « Toutes les deux heures, j'ouvre une fenêtre ». Cette sensibilisation était destinée aux écoliers, il fallait de toute urgence leur apprendre à ouvrir la fenêtre de leur classe pour renouveler l'air intérieur vicié par les vilaines particules et leur propre respiration. Dans l'assistance pas un mot de révolte contre cette mécréante qui compromettait la sacro-sainte étanchéité à l'air, une des nombreuses marmelles de la réglementation thermique cru 2012. C'était véritablement délicieux, après les injonctions crétines « Mangez bougez ! » et « Cinq fruits et légumes par jour », il fallait apprendre à nos chères têtes blondes un geste d'une banalité confondante : ouvrir la fenêtre. Le bon sens érigé en trouvaille, bientôt démarche citoyenne, ou mieux, geste vert ! J'attends avec impatience « J'ai froid, je me couvre ! », ou « Le nez qui coule ? vite un mouchoir ! ». Il est normal que l'infantilisation de notre société commence par les enfants, mais le plus surprenant est qu'il n'y a eu aucune réaction dans la salle. Pire, personne n'a ri. Ca fiche la frousse.

Pourquoi cette chronique légèrement outrancière alors que le sujet est le logement social ? Et bien parce que ce puritanisme aérien, ce réveil de la vierge effarouchée par un courant d'air particulé, ce déluge de norme prévisible s'appliquera à n'en pas douter très prochainement à la construction des logements aidés. Puisque le système des subventions s'adosse à l'adoption de toutes les dernières trouvailles normatives, il faut se préparer à quelque addendum à nos référentiels Cerqual. Le logement social semble être devenu le réceptacle ou le laboratoire des contraintes les plus délirantes appliquées à la construction. Les exigences au cm<sup>2</sup> près des maîtres d'ouvrage percutent allègrement les réglementations PMR, acoustiques et thermiques. La prochaine réglementation « qualité de l'air » sera tout aussi savoureuse et permettra d'atteindre, à n'en pas douter, un niveau de confort inversement proportionnel à la qualité architecturale des logements. La démonstration est presque trop simple : lorsqu'on est trop occupé à déjouer les chausse-trappes réglementaires, on n'a physiquement de moins en moins de temps à consacrer à des variables négligeables comme l'espace, la lumière, l'orientation, la qualité d'usage.

Dans le cas précis de la qualité de l'air, les intervenants nous ont bien expliqué que l'ennemi était identifié, les rejets néfastes des matériaux de constructions étaient parfaitement quantifiés. Mais alors, demandais-je naïvement à un des organisateurs, pourquoi ne pas plutôt s'adresser aux fabricants de ces matériaux, pourquoi ne pas remplacer les étiquetages et les mesures punitives pour les architectes par des menaces plus directes à l'encontre des industriels ? Pourquoi ne pas leur tordre le bras un peu plus fort et exiger qu'ils injectent un peu plus dans la R&D et un peu moins dans les catalogues trendy

et les commerciaux évoqués plus haut ? Silence gêné qui voulait dire : c'est bien plus simple de faire culpabiliser et de terroriser les usagers et les architectes que de se lancer à l'assaut des industriels. Les politiques présents dans l'organisation de cette matinée étaient parfaitement complices de cette mascarade, et je ne surprendrai personne en précisant qu'il s'agissait d'élus verts. Il est vraiment épatant de constater comment cette volonté farouche de réglementer chaque parcelle de notre vie, à commencer par nos logements, débouche invariablement sur de nouveaux besoins matériels quantifiables et marketables, bientôt transformés en nouveaux marchés par ces mêmes industriels qui nous empoisonnent l'air. Un système bien huilé.

Pour finir, je préciserai que cette sauterie était co-organisée par un laboratoire très sérieux, hébergé par l'université, qui travaille à la mise au point d'un détecteur de particules, une sorte d'alarme qu'ils travaillent à miniaturiser et qui équipera sans doute bientôt tous les foyers français. Mais autant je vois comment un détecteur de fumée peut sauver des vies, autant un détecteur d'air vicié par la mauvaise qualité de nos constructions, je comprends mal. Quand l'alarme sonne, c'est trop tard... ou alors elle sert d'avertisseur pour ne pas oublier d'ouvrir les fenêtres.

François-Frédéric MULLER

Architecte DPLG

Enseignant ENSA Strasbourg

## LE MIEUX EST L'ENNEMI DU BIEN

par Emmanuelle COLBOC

Le programme du logement est celui qui fait le lien dans la ville. Alors que la société se durcit, que la ville se densifie, le lieu de vie de chacun mérite encore plus d'attention. Ainsi que le disait le philosophe Jean-Paul Dollé, le logement est comme une deuxième peau, c'est à travers lui que l'on peut être disponible au monde. Il est vital à l'équilibre de chacun. C'est un sujet grave.

### Arrêtons de diminuer la surface des logements

La première opération de logement que j'ai réalisée remonte à 1987. C'était un ensemble de 16 appartements pour France Habitation à Clichy-la-Garenne.

À l'époque, un trois pièces avait une surface de 70 mètres carrés. Aujourd'hui, pour le même bailleur public, elle est de 60 mètres carrés, au mieux 63. Lorsque la maîtrise d'ouvrage est privée, elle n'est plus que de 58 mètres carrés, voire 56. Et, bien souvent, la plupart ne dispose ni de cave ni de cellier.

Ainsi, en vingt-cinq ans, c'est l'équivalent d'une pièce entière qui a disparu !

On nous oppose la cherté du foncier, la solvabilité des locataires ou des acquéreurs... Bien sûr, mais quoi qu'il en soit, cette histoire de surface apparaît comme le premier dysfonctionnement de notre époque.

L'ensemble du système normatif actuel ignore l'essentiel, c'est-à-dire l'espace à vivre. Il ne traite jamais que de performances techniques. Les objectifs d'amélioration annoncés ne dévient pas de cette ligne alors que l'espace vital est de plus en plus dégradé.

S'il est moins quantifiable, moins scientifiquement vérifiable, c'est pourtant l'espace vital – quand il est de qualité, c'est-à-dire juste, en harmonie avec le site – qui donne le bien être aux habitants en plus d'une bonne isolation thermique et acoustique.

Tout le système normatif regarde ce lieu comme un objet fini, quantifiable, démontrable, alors que des gens et leurs habitudes de vie sont tous différents.

Curieusement, il n'interdit pas l'insupportable, c'est-à-dire une pièce trop petite ou une cuisine en deuxième ou troisième jour. N'ajoutons pas de normes, mais ne