

POUR UN
Logement
abordable &
de qualité

Déclaration

Présentée à l'occasion du Forum
Affordable Housing Activation
Madrid, 18 - 20 Mai 2022



Conseil des Architectes d'Europe
Architect's Council of Europe

Le Conseil des Architectes d'Europe est composé de 44 Organisations Membres qui sont les organismes régulateurs et les représentations professionnelles nationales de tous les pays Membres de l'Union Européenne, des pays en voie d'adhésion, du Royaume-Uni, de la Suisse et de la Norvège. À travers ses membres, le CAE représente les intérêts de plus d'un demi-million d'architectes venant de 30 pays d'Europe.

Actuellement, de nombreux pays européens connaissent une crise du logement, caractérisée par une pénurie de logements abordables, une perte de qualité des nouvelles constructions ainsi qu'une mauvaise qualité d'un nombre important de logements existants. La pandémie de Covid-19 a mis en évidence l'importance de nos lieux de vie. Elle a contribué à révéler des inégalités criantes dans notre société en matière de logement et a creusé les inégalités entre les populations, les quartiers et les territoires.

La pénurie de logements s'accroît alors même que l'Europe connaît actuellement sa plus grande crise migratoire depuis la Seconde Guerre mondiale. Au cours des deux derniers mois, plus de cinq millions de réfugiés de guerre sont entrés dans l'Union européenne (UE) et trois millions de personnes supplémentaires sont attendues dans un avenir proche.

La crise actuelle du logement, combinée aux défis posés par le changement climatique, la pandémie et la migration des réfugiés, exige que l'accès pour tous à un logement *abordable* et de *qualité* soit considéré comme une question d'intérêt général et devienne une priorité des pouvoirs publics. Pour faire face à cette crise, il est nécessaire de mettre un terme à la recherche des gains économiques à court terme et à la spirale de la standardisation. Il est urgent d'adopter une approche qui privilégie le bien commun et la qualité de vie et qui place l'Homme et la nature au cœur du logement et des aménagements urbains.

En matière de logement, nous partageons des ambitions et des problèmes communs, malgré les différences culturelles et d'approches entre les pays. En Europe, la façon dont nous habitons notre planète a été élevée au plus haut niveau politique avec le Nouveau Bauhaus Européen, qui nous invite à réimaginer collectivement nos espaces de vie afin de les rendre plus durables, inclusifs et beaux.

Les modèles de logement doivent être repensés dans cet esprit, afin de retrouver une qualité architecturale, urbaine et paysagère ; de s'inspirer des modèles de l'économie sociale et solidaire ; et de renforcer l'accès aux fonctions communes et aux services de base (travail, commerces, loisirs, soins, etc.). Contrairement au modèle moderniste qui a scindé les fonctions dans nos villes depuis tant de décennies, l'habitabilité se trouve là où une densité urbaine raisonnable rencontre une bonne mixité des usages de la vie quotidienne, dans des villes résilientes praticables à pied.

AMELIORER LA QUALITE DU LOGEMENT

La qualité des lieux où nous vivons a un impact fondamental sur notre qualité de vie et notre capacité à satisfaire nos besoins fondamentaux.

De mauvaises conditions de logement peuvent avoir de graves répercussions sur notre bien-être, notre santé, notre productivité, nos capacités d'apprentissage et notre vie sociale. Pourtant, en raison de la préférence donnée à des solutions standardisées, des approches unidimensionnelles et d'une focalisation excessive sur les aspects économiques ou techniques, la qualité des nouveaux logements se détériore dans toute l'Europe.

Cette mauvaise qualité se manifeste, en premier lieu, par une réduction des surfaces et des volumes et est souvent caractérisée par :

- Des pièces de petite taille et de faibles hauteurs sous plafond, rendant des espaces difficiles à meubler,
- Des matériaux de construction de mauvaise qualité, entraînant une mauvaise qualité de l'environnement intérieur, une inefficacité énergétique et des durées de vie plus courte des logements,
- Une faible exposition à la lumière naturelle,
- Un renouvellement d'air insuffisant,
- Un manque d'espace de rangement,
- Des espaces communs peu appréciés ou tout simplement absents,
- Pas d'accès à un espace extérieur,
- Manque d'accès rapide et praticable à pied aux équipements de base quotidiens/hebdomadaires et aux commodités pour la culture, le sport, la santé, l'éducation et la nature,
- Manque d'espaces verts et d'espaces extérieurs communs.

Pour une vie sociale et une qualité de vie acceptables, nous devons collectivement fixer des objectifs de conception qui permettent d'aller au-delà de la fonctionnalité programmatique, afin de pouvoir utiliser nos espaces de vie de manière bénéfique.

RECOMMANDATIONS

- **Organiser des consultations et des débats publics et sur la qualité du logement** dans tous les États membres de l'UE afin de réunir les décideurs, les autorités publiques, les citoyens et les professionnels de l'environnement bâti pour discuter des critères minimaux de qualité pour le logement (taille, hauteur, lumière, espace extérieur, stockage ainsi que localisation, densité urbaine, accès aux équipements et aux transports publics) et convenir d'objectifs communs en matière de conception.
- **Promouvoir le Système de Qualité *Baukultur de Davos*¹**, qui prévoit huit critères pour évaluer la qualité des lieux. Ce système s'avère être un outil utile et simple pour tous les acteurs souhaitant promouvoir la qualité de l'environnement bâti.
- **Encourager l'expérimentation en matière de logement** afin de permettre l'émergence de solutions innovantes dans ce domaine.
- **Augmenter la taille des logements** en décorrélant la valeur foncière du nombre de mètres carrés de surface constructible et penser la qualité du logement en termes de volume plutôt qu'en termes de surface. La référence à l'espace ou au volume (en m³) donne la possibilité de changer les usages du logement et introduit l'idée de flexibilité. L'augmentation du volume favorise la quantité d'air qui circule naturellement dans le logement, rend possible des ouvertures plus grandes et permet ainsi une plus grande exposition à la lumière naturelle.
- **Inclure systématiquement dans les projets de logements des espaces extérieurs, des espaces verts et des espaces communs pour des fonctions partagées.**

¹[Système Davos de qualité pour la culture du bâti](#)

PROMOUVOIR DES LOGEMENTS DE QUALITE ET ABORDABLES PAR LA REGLEMENTATION ET LES INCITATIONS FINANCIERES

Les prix de l'immobilier, à la vente et à la location, ont augmenté depuis les années 2000 sans aucune corrélation avec l'augmentation des prix de la construction ou l'augmentation de la demande de logements.

Cette augmentation des prix est principalement due à des comportements spéculatifs sur le marché immobilier.

Cette tendance a été aggravée en partie par l'augmentation des coûts des matériaux de construction et par les problèmes des chaînes d'approvisionnement.

En raison de la "financiarisation" accrue de la production des logements, sans lien avec la demande réelle et dans le but de réaliser des profits rapides, la qualité des nouveaux logements s'est détériorée tandis que les prix ont augmenté. Les arguments économiques court-termistes tendent à favoriser les investissements dans des projets de logements de luxe, au détriment de la rénovation et de la mise sur le marché des nombreux biens inoccupés. Il est nécessaire de promouvoir des logements abordables et de qualité par le biais de la réglementation et d'incitations financières.

RECOMMANDATIONS

- **Conditionner les aides financières publiques à la construction et à la rénovation de logements publics et privés :**
 - au respect de normes de qualité élevées (garanties par des études de conception approfondies) ,
 - au respect des exigences environnementales ,
 - à la réalisation de nouvelles constructions à proximité d'infrastructures de transport, d'écoles, etc.
- **Evaluer le nombre d'entités financières impliquées dans une opération de logement privé afin d'éviter une augmentation significative du "coût de portage" du projet.**
- **Encourager la lutte contre les plus-values débridées sur les terrains, notamment en adoptant des mesures visant à faire baisser les prix de vente finaux des constructions.**

- **Fixer des délais maximums dans lesquels les parcelles doivent être aménagées, à partir du moment de leur acquisition**, afin d'éviter les parcelles vacantes et de favoriser un marché foncier plus transparent.
- **Considérer les avantages du modèle de Community Land Trust (CLT)²**, qui permet de séparer le bâtiment du terrain. Le CLT est un modèle qui se développe rapidement dans de nombreux pays. Il donne de bons résultats pour une utilisation optimisée des terrains publics, la participation active des futurs résidents, une conception basée sur la qualité grâce aux résultats de la concurrence et de prix équitables.
- **Créer un label qui reconnaisse et donne de la visibilité aux opérateurs qui s'engagent à limiter leur retour sur investissement.**

²[Community Land trust CLT](#)

EXPLORER DE NOUVELLES FORMES DE GOUVERNANCE POUR UNE PRODUCTION DE LOGEMENT PLUS INCLUSIVE

L'amélioration de la qualité des logements passe par la révision des mécanismes actuels de production de logements. Les concours d'architecture, qui sont une condition préalable à la production de logements de qualité, sont souvent abandonnés et remplacés par des procédures de consultation sous la forme de conception-construction qui répondent à des intérêts privés au détriment de l'intérêt public. De nouvelles formes de gouvernance sont également à explorer pour la gestion des projets et une prise en compte plus inclusive des besoins et attentes des habitants.

RECOMMANDATIONS

- **Choisir des procédures de passation de marchés qui privilégient la qualité par rapport au prix.** Le choix de la procédure de passation des marchés, qu'elle soit privée ou publique, a une forte incidence sur la qualité finale du résultat. Un parc de logements de haute qualité nécessite un cadre juridique approprié pour les marchés publics, qui privilégie la qualité par rapport au prix.
- **Augmenter le recours aux concours d'architecture, dans les marchés publics et privés.** Les concours d'architecture sont une procédure de sélection fondée sur la qualité et axée sur le projet, qui permet à un pouvoir adjudicateur d'acquérir un plan ou un projet sélectionné par un jury. Ils sont une source de solutions innovantes, économiques et durables et permettent de bénéficier du vaste savoir-faire disponible sur le marché.
- **Appliquer les règles de passation des marchés de maîtrise d'œuvre de qualité pour le logement social :** encadrer le recours aux "marchés globaux" (*design and build*), rendre obligatoire la prestation complète des architectes, y compris - en cas de vente sur plan - le renforcement du recours aux concours d'architecture.
- **Encourager l'habitat participatif, l'auto-développement, la création de coopératives d'habitants et le crowdfunding,** avec l'incorporation de divers programmes publics et partagés, afin de réduire les marges bénéficiaires de la promotion traditionnelle et de les réinvestir dans des logements plus grands et multifonctionnels.

- **Encourager la participation active des citoyens.** En plaçant les gens au cœur du processus de conception, les citoyens participent à la création et à la régénération du tissu urbain. Ils aident les décideurs à comprendre les besoins de la communauté et donc à réaliser des projets socialement et économiquement durables. Il convient notamment d'explorer les méthodes de développement coopératif (habitat participatif, coopératives d'habitants et auto-développement collectif).
- **Permettre la flexibilité et l'expérimentation dans les règlements de planification et de construction.** Si elles sont appliquées de manière stricte, les règles de planification et de construction peuvent empêcher l'émergence de solutions créatives et nuire à la qualité des projets. Bien qu'elles fournissent une base minimale qui garantit le respect des normes techniques, elles ne suffisent pas à garantir des résultats de qualité. Un environnement bâti de haute qualité nécessite une certaine flexibilité vis-à-vis du cadre réglementaire.

CONCEVOIR UN PARC IMMOBILIER PLUS DURABLE

La façon dont nous habitons notre planète est sans aucun doute l'un des moteurs de la crise actuelle du climat et de la biodiversité. Le cadre de vie que nous avons créé, et la manière dont nous le gérons, consomme de vastes quantités de terres, de matières premières et d'énergies fossiles - et génère d'importantes quantités d'émissions de gaz à effet de serre et de déchets. Nous devons changer, de toute urgence, la façon dont notre environnement bâti est conçu, construit, entretenu, rénové, géré et réglementé.

Dans l'UE, la majorité de la surface construite est constituée de bâtiments résidentiels (76 % en moyenne), dont une grande partie a été construite avant l'introduction des normes thermiques. Si nous voulons atteindre nos objectifs climatiques, il est crucial de rénover et de prolonger la vie des logements existants pour améliorer leurs performances, économiser le carbone qu'ils renferment, éviter la production de déchets, mais aussi saisir cette opportunité pour entreprendre une mise à niveau fonctionnelle et esthétique des logements et des quartiers afin d'améliorer le bien-être des occupants.

RECOMMANDATIONS

- **Favoriser la rénovation du parc immobilier.** Des études de faisabilité devraient toujours être menées pour explorer en profondeur le potentiel de rénovation. Si la démolition peut être la meilleure option dans certains cas spécifiques, la conservation et la rénovation des bâtiments devraient toujours être envisagées comme une option privilégiée.
- **Appliquer les principes de l'économie circulaire.** Développer les principes de l'économie circulaire dans l'environnement bâti, c'est fondamentalement changer la façon dont nous concevons nos bâtiments pour qu'ils puissent être facilement exploités, entretenus, réparés, réutilisés ou adaptés à de nouveaux besoins.
- **Promouvoir les matériaux de construction biosourcés et géosourcés, ainsi que le réemploi des matériaux.** La transition vers un environnement bâti véritablement durable nous oblige à produire et à généraliser l'utilisation de matériaux de construction locaux à faible teneur en carbone. Ils contribuent à un environnement intérieur plus sain grâce à une meilleure qualité de l'air tout en réduisant les émissions de carbone.

- **Encourager la régénération urbaine et la réaffectation de l'environnement bâti existant :**

- Récupérer les zones d'activités et de bureaux obsolètes dans les centres-villes et aux entrées des villes, rénover et commercialiser le parc de logements vides, réintroduire de l'habitat et de la mixité fonctionnelle (fab lab, co-working, unités de production d'énergie renouvelable, etc.) ainsi que de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, de la biodiversité, des zones d'infiltration, etc. ;
- Encourager la réaffectation des bâtiments patrimoniaux : comme le souligne la déclaration de Leeuwarden³, grâce à une rénovation intelligente, les lieux patrimoniaux peuvent trouver de nouveaux usages qui répondent aux besoins de notre époque, notamment en matière de logement. En conséquence, leur valeur sociale, environnementale et économique est accrue, tandis que leur importance culturelle est renforcée.
- S'orienter vers un modèle de logement plus durable – d'un point de vue écologique et humain - en visant un meilleur équilibre des parcs immobiliers entre les territoires.

- **Tenir compte des émissions de carbone tout au long de la vie.**

Environ 10 % des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie sont attribuables au carbone incorporé, qui est causé par la fabrication des matériaux de construction, leur transport et l'ensemble du processus de construction. Il est nécessaire de mieux évaluer l'ensemble des impacts environnementaux des bâtiments tout au long de leur cycle de vie, en tenant compte à la fois du carbone opérationnel et du carbone incorporé. Cela permettrait de justifier la priorité accordée à l'extension du cycle de vie par rapport à la démolition et favoriserait l'utilisation de matériaux locaux et bio-sourcés. Le système Level(s)⁴ développé par l'UE, qui offre un ensemble d'indicateurs pour mesurer la performance environnementale des bâtiments tout au long de leur cycle de vie, peut soutenir une telle démarche.

³ [Déclaration de Leeuwarden](#)

⁴ [Système Level\(s\)](#)

- **Privilégier les solutions simples, passives,** de faible technicité, testées localement, qui ne consomment pas d'énergie et sont moins sujettes aux erreurs humaines. Sans nier les avantages des systèmes techniques intelligents, il est largement prouvé que ces systèmes peuvent avoir des conséquences imprévues, notamment une consommation d'énergie plus élevée que prévu.
- **Encourager l'extension des espaces verts et la création de nouveaux espaces verts au sein des villes.** L'extension des espaces verts est le moyen le plus simple de lutter contre le CO2 et la mauvaise qualité de l'air dans les villes. Des incitations devraient être préparées pour atteindre un ratio de verdure supérieur au minimum obligatoire, planter des arbres, créer des parcs de poche, etc.
- **Réduire le transport en voiture en promouvant l'idée de la ville de proximité,** l'utilisation des transports publics, le vélo et le covoiturage. Si tous les services quotidiens (école, magasins, restaurants, clinique, parc, etc.) sont accessibles à pied et que d'autres équipements (lieu de travail, théâtre, cinéma, centre sportif, etc.) sont accessibles à vélo ou par les transports publics, les résidents peuvent bénéficier d'une meilleure qualité de vie, sans voiture privée. En outre, la réduction des exigences en matière de ratio de stationnement influe sur le prix final des appartements, rendant ainsi les logements de la ville de proximité plus abordables.
- **Promouvoir une typologie de logement (social) multifamilial plutôt que le modèle de logement unifamilial comme le mode de vie le plus durable.** Les maisons individuelles consomment beaucoup de terrain et nécessitent des infrastructures supplémentaires (routes, services publics). Tous deux sont très inefficaces lorsqu'on les calcule par unité de logement. En outre, les lotissements de maisons individuelles ne sont généralement pas reliés à un système de transport public, ce qui nécessite l'utilisation de la voiture au quotidien. Par conséquent, même lorsqu'ils sont construits selon des normes passives ou énergétiques, les nouveaux lotissements de maisons individuelles sont loin d'être neutres en carbone.

LES DOCUMENTS D'URBANISME ET L'EXPERTISE PROFESSIONNELLE COMME OUTILS POUR UN LOGEMENT DE QUALITE

Au niveau local, les documents de planification urbaine sont les principaux outils de production de logements de qualité. Pour jouer leur rôle, les outils de planification doivent gagner en qualité et être parfaitement contextualisés pour répondre aux besoins du territoire. Les autorités publiques, notamment dans les petites et moyennes communes, ont besoin du soutien d'experts pour guider et éclairer leurs décisions, dans l'intérêt du bien commun. Des décisions fondées sur des avis d'experts et des procédures de qualité sont deux conditions préalables à la réalisation de logements de qualité.

RECOMMANDATIONS

- **Encourager les pouvoirs publics à réaliser des études de faisabilité architecturale, urbaine et paysagère**, par le biais de conseils internes ou externes. Faire appel à l'expertise d'équipes pluridisciplinaires (architectes, paysagistes, urbanistes) lors de l'élaboration des documents et règlements d'urbanisme afin que ces documents soient mieux adaptés à la maîtrise du "droit à construire" et permettent une meilleure concertation locale avec les acteurs.
- **Lancer des débats professionnels, politiques et publics sur la densité urbaine, la mixité des usages et les solutions fondées sur la nature** pour les quartiers existants et nouveaux et les grands projets urbains. Une densité urbaine contrôlée et équilibrée est synonyme d'habitabilité, de « marchabilité » et de résilience. Les terrains non bâtis sont la ressource la plus précieuse et la plus menacée d'Europe. Les développements sur les terrains vierges sont généralement contreproductifs à long terme, même s'ils peuvent présenter des avantages économiques à court terme.
- **Relever les hauteurs de construction autorisées**, en encourageant la construction de typologies groupées ou intermédiaires, compatibles avec l'attente d'un mode de vie individuel.
- **Prendre en compte les questions de mobilité lors de la planification de nouveaux projets de logements**. Les logements doivent être facilement accessibles par les transports publics et les modes de transport doux.

- **Éviter les projets de logement dans les zones à risque.** Notre environnement bâti doit être planifié et conçu en tenant compte des problèmes liés au changement climatique.
- **Soutenir une politique foncière publique ambitieuse :** constituer un patrimoine public de terrains identifiés comme stratégiques par les collectivités locales, afin de maîtriser les coûts de vente.
- **Soutenir le réaménagement des friches industrielles par des mesures incitatives et en fixant une priorité sur les documents d'urbanisme.** Dans de nombreuses villes européennes, il existe encore de vastes zones industrielles ou post-industrielles qui peuvent être réaménagées avec succès en logements et en usages mixtes. Le processus peut être encouragé et accéléré en donnant la priorité à ces zones dans les documents d'urbanisme, en soutenant l'échange de terrains pour déplacer les installations d'exploitation, en accordant des réductions d'impôts et d'autres incitations financières.
- **Empêcher l'étalement urbain incontrôlé par une politique d'urbanisme appropriée.** L'implantation de nouveaux lotissements en périphérie du tissu urbain existant doit être conditionnée par la proximité des services et équipements courants ainsi que des transports en commun. Alternativement, l'emplacement devrait être conditionné par la construction d'un nombre approprié de services et d'équipements communautaires ainsi que par une connexion au système de transport public.

Conseil des Architectes d'Europe
Architects' Council of Europe

Rue Paul Emile Janson, 29
B-1050 Brussels
+32 2 543 11 40
info@ace-cae.eu
ace-cae.eu

ace-cae.eu