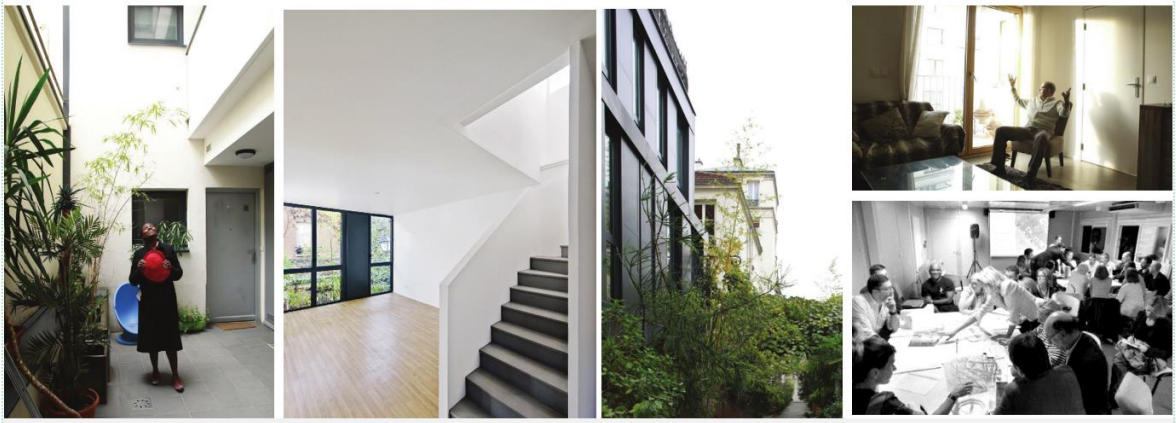
mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

Les architectes dans la production du logement



Les comptes rendus de réunion

GT « Apport des architectes à la qualité de l'habitat » renommé **« Les architectes dans la production du logement »**

Réunion 18/10/2018 à 16h30 au Ministère de la Culture

Salle Croix-des-Petits-Champs 3ème étage

Participants :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie (partiellement)
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)

*

**

Objectifs du groupe de travail

Roland Peylet précise que ce groupe de travail a été souhaité par la Ministre de la culture. L'objectif est de produire un guide des bonnes pratiques sous le timbre de la MIQCP.

Après discussion, ce groupe est renommé « Les architectes dans la production du logement ». Il ne s'agit pas de traiter de la qualité de l'habitat mais de la relation maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre pour des logements de qualité et de la place de l'architecte dans la maîtrise d'œuvre. Il s'agit de couvrir

l'ensemble de la fabrication du logement en France, que celle-ci soit publique ou privée. Il convient d'investir également le champ de la réhabilitation.

Christian Romon expose les principaux impacts de la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») pour les bailleurs sociaux (Cf. note jointe) :

- Les offices publics de l'habitat (OPH) sortent de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 (dite « loi MOP ») lorsqu'ils réalisent des opérations autres que des logements locatifs sociaux.
- Les OPH et les organismes privés d'HLM, lorsqu'ils réalisent des logements locatifs sociaux, sont soumis à la loi MOP, à l'exception du titre II sur la maîtrise d'œuvre.
- L'exemption du titre II de la loi MOP entraîne notamment la disparition de la possibilité de confier une mission à un groupement de maîtrise d'œuvre sauf justification circonstanciée (Cf. premier alinéa de l'article 7 de la loi MOP) et donc l'obligation d'allotir. Dans ce cas, il convient opportunément de confier à l'architecte la coordination des lots ainsi que le permet le dernier alinéa de l'article 3 de la loi de 1977.
- La liste des éléments de mission normalisés disparaît mais rien n'interdit d'y faire référence. Notons que la loi MOP permettait d'exécuter l'APS et l'APD en une seule phase pour les opérations de construction neuve de logements (Cf. dernier alinéa du II de l'article 4 du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993).
- L'obligation de confier une mission de base pour les bâtiments (Cf. article 7 loi MOP) disparaît. Notons que le 3ème alinéa de l'article 3 de la loi n°77-2 sur l'architecture oblige cependant à ce que *« Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage. »* Il semble que cette disposition est peu appliquée. R. Peylet souligne que les contrats qui ne la respectent pas sont illégaux et donc nuls.
- L'obligation de concours est supprimée pour les bailleurs sociaux (et les CROUS). Rien n'interdit cependant d'y recourir. De plus le premier alinéa de l'article 5-1 de la loi sur l'architecture demeure (« les maîtres d'ouvrage publics et privés favorisent… »). Néanmoins R. Peylet indique que c'est un article non normatif qui a peu de portée.
- Le recours possible à la conception-réalisation sans condition est pérennisé pour les bailleurs sociaux en locatif aidé (et permis jusqu'au 31/12/2021 pour les CROUS). Les conditions de recours à la conception-réalisation sont par ailleurs élargies au neuf pour la construction de bâtiments « dépassant la réglementation thermique en vigueur ». R. Peylet souligne que le dépassement doit être substantiel. Il faudra veiller attentivement à la rédaction du décret.

Eléments de débat :

- L'allotissement de la maîtrise d'œuvre est problématique. A tout le moins, il faut effectivement prévoir une mission de coordination pour l'architecte. Pour M. Arnoult, Eiffage Immobilier, il convient de confier une mission globale avec « une seule tête », l'architecte étant mandataire et responsable et agrégeant toutes les compétences. L'architecte assure ainsi un rôle de synthèse. S. Contat insiste également sur la nécessité d'avoir une maîtrise d'œuvre cohérente, que l'on ne peut allotir.
- La mission complète n'est pas toujours donnée à la maîtrise d'oeuvre. On constate trois principaux cas de figure :

- Mission complète confiée à la maîtrise d'œuvre, avec parfois changement entre maîtrise d'œuvre de conception et maîtrise d'œuvre d'exécution au sein de la même agence.
- Mission de conception confiée à la maîtrise d'œuvre avec l'équivalent d'un « visa architectural ». Dans ce cas, la MAF est extrêmement vigilante et demande aux architectes de ne pas aller sur les chantiers ou au moins que rien ne figure dans les PV. B. Mathieu évoque le devoir de conseil de l'architecte dans tous les cas et l'obligation d'aller sur le chantier prévue par la loi de 1977. J.M. Savin propose de faire un exposé au groupe de travail sur les recommandations de la MAF en matière de contrôle de la conformité architecturale, et d'autre part de partager avec le groupe de travail les travaux réalisés par la MAF pour l'aide à la contractualisation pour les architectes des contrats de conception réalisation en complément du guide de la MIQCP sur le sujet.
- Mission de conception s'arrêtant le plus souvent au permis de construire. Cette option est a priori illégale (Cf. 3ème alinéa de l'article 3 de la loi de 1977).

- La mission OPC est confiée ou non à la maîtrise d'œuvre de la mission complète, notons que parfois il n'y a pas de mission OPC
- Est posée la question des études de capacité et de faisabilité qui peuvent opportunément être confiées à la maîtrise d'œuvre. Comment mettre en concurrence ? Comment garder ensuite l'équipe de maîtrise d'œuvre ? Est évoquée la piste de l'accord-cadre.
- La question des bâtiments inscrits et classés ne sera pas abordée spécifiquement dans le groupe de travail.
- Le recours au concours : la RIVP choisit le plus souvent le concours, avec un architecte mandataire puis une entreprise générale. Dans d'autres cas, elle procède par appel d'offres restreint avec le critère prix à 30% et la qualité architecturale à 70%. Rarement, la RIVP achète en VEFA, pour des expériences plus ou moins réussies.
- L'allotissement en contrat de travaux est également évoqué. Les maîtres d'ouvrage arrivent à parfois à justifier le recours à l'entreprise générale au vu de l'article 32 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics : *« Les acheteurs peuvent toutefois décider de ne pas allotir un marché public s'ils ne sont pas en mesure d'assurer par eux-mêmes les missions d'organisation, de pilotage et de coordination ou si la dévolution en lots séparés est de nature à restreindre la concurrence ou risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations. »* Il semble que cela soit plus facile en Ile-de-France qu'en province.
- Tendance à la généralisation du recours à la conception-réalisation. Denis Dessus insiste sur la nécessité d'un contrat-type en conception-réalisation (en déclinaison de l'article 35 bis de l'ordonnance n°2015-899). On souligne en particulier l'intérêt du mandataire glissant (maîtrise d'œuvre pour la conception, entreprise pour la réalisation). On rappelle l'existence du guide de la MIQCP : « Conception-réalisation : recommandations pour un bon usage du processus », dont l'édition 2010 pourra être mise à jour par rapport aux nouveaux textes de la commande publique.

<u>Personnes à auditionner :</u>

- Ingrid Taillandier, architecte, via Corinne Langlois.
- Des « petits bailleurs provinciaux », via B. Mathieu.
- Batigère Développement Grand Paris, Yldrim Hizarci, Directeur général délégué Batigère (plusieurs ESH), via P. Arnoult.
- Drôme Aménagement Habitat (OPH) via Ch. Edeikins.
- Emerige (promoteur).
- Toît et Joie (SAHLM), Michèle ATTAR, Directeur général

- UFC Que choisir ? via C. Langlois (Concernant le retour sur les usages on évoque également l'observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France, piloté par l'URCAUE IDF, et dans les années 80 le Palmarès de l'habitat).
- Les autres partenaires de la maîtrise d'oeuvre seront auditionnés dans un deuxième temps (pour mémoire il existait anciennement une charte de la maîtrise d'œuvre, avec missions M1, M2…).

Calendrier prévisionnel :

L'horizon du groupe de travail est fixé au printemps 2019. Pour information, l'autre groupe de travail rendra ses travaux à la mi-décembre.

Prochaines réunions :

- Mercredi 14 novembre à 14h30
- Mardi 4 décembre à 14h30
- Mercredi 19 décembre à 14h30.

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu modifié de la réunion du 14/11/2018 à 14h30

Arche de la Défense salle 30S32

Invité : Alexandre LEPOUTRE, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, SAHLM Toit et Joie

Participants :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA, remplacé par Valérie FLICOTEAUX, Vice-Présidente
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP
- Dominique DEVIN-MAUZARD, chargée de mission, MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP

*

**

1. Présentation d'Alexandre LEPOUTRE, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, représentant Michèle ATTAR, Directrice de Toit et Joie

Toit et Joie est une ESH filiale du groupe La Poste qui gère 14000 logements en Ile-de-France et construit toute la gamme du logement social (de l'accession à la propriété au PSLA). Elle a en particulier développé un partenariat avec le Ministère de la culture pour promouvoir l'accès à la culture dans le patrimoine HLM du groupe (résidences d'artistes…).

La production des logements vise la qualité d'usage et le bien-vivre des occupants (maîtrise des charges, logements à double orientation, situation dans la ville…).

Pour ce faire, le bailleur prône le concours de maîtrise d'œuvre avec une particularité (l'audition des équipes au moment du jury) et la mission complète de l'architecte.

La question de l'audition des équipes en jury : les règles européennes concernant l'anonymat ne permettent pas l'audition des équipes. On peut cependant noter plusieurs pistes permettant une rencontre ou un échange avec les équipes de maîtrise d'œuvre :

- la possibilité d'une procédure de sélection des candidatures en 2 temps avec audition d'équipes présélectionnées (une dizaine) éventuellement sur une note d'intentions ;
- les échanges questions-réponses en phase concours avec notamment la visite questions-réponses avec les 3 ou 4 équipes sélectionnées ;
- l'envoi à chaque concurrent pour droit de réponse, sous couvert d'anonymat, de la partie du rapport de la commission technique le concernant ;
- la possibilité d'une « troisième réunion de jury » pour auditionner les candidats sur des questions identifiées par le jury lors de l'examen anonyme des projets.

Arguments en faveur du concours :

- favorise la qualité architecturale ;

- diversité des propositions et richesse des réponses ;

- débat au sein du jury avec en particulier la présence du Maire de la commune d'implantation (facilite la suite des décisions et des démarches), des associations de locataires… ;

- 3-4 mois ne représentent rien par rapport à la durée de l'opération (de l'ordre de 48 mois) et à la durée de vie d'un bâtiment.

Inconvénients :

- dans certains cas, le concours se révèle inopérant et inadapté (exemple du concours pour la réhabilitation des tours Aillaud à Nanterre qui a fait un choix d'une image et a notamment empêché le choix d'une solution technique innovante qui aurait nécessité d'être validée en amont : technique pour la reprise des mosaïques…) ;
- l'anonymat peut permettre un accès équitable à la commande mais est contre-productif alors que l'on cherche à établir une bonne relation maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre ;
- comment fait-on évoluer le projet en concours ?

La question du coût :

Pour Toit et Joie, le concours nécessite d'obtenir un engagement de la maîtrise d'œuvre sur le coût et le maître d'ouvrage n'accepte qu'une très faible tolérance (1 à 2%), ce qui le conduit à demander plus qu'une esquisse. Pour lui, la loi MOP avec ses séquences conduit trop souvent à une dérive des prix.

La première question consiste en la bonne définition par le maître d'ouvrage (souvent son AMO) de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux, ce qui n'est pas toujours le cas et peut entraîner alors un jeu de dupes entre la maîtrise d'œuvre et l'architecte.

L'autre question a trait au prix travaux qui est fait par les entreprises et qui est très fluctuant.

Enfin, la formation des architectes à la dimension économique est importante. Il faudrait également étayer le propos avec des cas réels (on parle plus des opérations qui dérapent que des opérations à coût maîtrisé).

Arguments en faveur de la mission globale :

Il est nécessaire de donner du temps à la conception et d'avoir une conception globale qui intègre l'exécution.

2. Présentation de Jean-Michel SAVIN, directeur du développement, MAF

La MAF a publié un document de recommandations en matière de contrôle de la qualité architecturale sur lequel elle doit retravailler avec le CNOA. Ce document encadre la mission de contrôle de la qualité architecturale au vu du 3ème alinéa de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 : *« Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage. »* Il propose notamment une clause à insérer dans les contrats de maîtrise d'oeuvre. Pour des questions de responsabilité, il convient en particulier qu'il n'y ait pas d'ambiguïté par rapport à la présence de l'architecte sur le chantier et aux opérations de réception.

B. Mathieu souligne l'esprit de la loi sur l'architecture (Cf. travaux sur les débats parlementaires effectués par N. Ramalingom) qui précise que l'architecture est d'intérêt public et que l'architecte est responsable de la qualité architecturale.

R. Peylet relève la « théorie de l'acte clair ». Les textes lorsqu'ils sont clairs doivent se lire indépendamment des débats qui les ont fait naître. Ce n'est qu'en cas d'ambiguïté du texte de la loi qu'il convient de se référer aux travaux parlementaires pour en éclairer le sens. Pour lui le texte de la loi rappelée plus haut est parfaitement clair : Le maître d'ouvrage est tenu de mettre en mesure l'architecte de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions de son projet architectural. Mais il revient à l'architecte de faire valoir son droit qui donnera alors lieu à des stipulations inscrites dans son contrat. Il conviendrait d'encourager les architectes à faire valoir ce droit.

Les travaux sur la contractualisation de la maîtrise d'œuvre au sein du groupement de conception-réalisation seront exposés à une prochaine réunion.

3. Questionnaires aux maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux et maîtres d'ouvrage privés) à auditionner

Les membres du groupe de travail sont amenés à réagir aux propositions faites. Notons qu'il conviendra en particulier de préparer un questionnaire pour les architectes.

4. Suite du travail :

Dans un premier temps les auditions doivent être assez ouvertes et les réunions ne sont pas thématiques mais il faudra déboucher sur des propositions autour de quelques idées-force, par exemple

- La possibilité de revenir à des « concours-lights », pour choisir son équipe de maîtrise d'œuvre sur une simple esquisse (alors que la pratique et les exigences environnementales ont pu conduire à une dérive des prestations exigées).
- Donner un contenu à la mission de visa architectural en déclinaison du 3ème alinéa de l'article 3 de la loi sur l'architecture, notamment lorsque le maître d'ouvrage n'envisage pas de donner à la maîtrise d'œuvre la mission de direction de l'exécution du contrat de travaux.

Par ailleurs il est demandé d'examiner les conditions de production de logements de qualité en VEFA, dans le cadre d'appels à projets ou dans le cadre d'autres processus innovants (ex. HABX exposé plus loin)... et de s'appuyer sur des études de cas et des situations précises.

Nouvelles auditions : M. Nicolas POIRIER, directeur du Patrimoine chez Angers-Loire-Habitat devrait intervenir lors de la réunion du 4 décembre sur le thème de la conception-réalisation (méthode de processus de conception intégrée et marché de travaux conception réalisation à prix provisoire sans remise de projet pendant la consultation).

Autres personnes suggérées, en plus de celles suggérées lors de la précédente réunion :

- Daniel FANZUTTI Architecte, proposé par Ch. Edeikins
- Olivier BROCHET Architecte, proposé par D. Palmaro
- HABX, proposé par D. Palmaro, contact possible Philippe CAYOL par B. Mathieu et expérience via Ch. Edeikins

« La start-up, qui propose de personnaliser les logements vendus sur plan en fonction des besoins des futurs acheteurs, a signé deux nouveaux partenariats avec des établissements publics d'aménagement. Objectif, inciter les promoteurs à utiliser la solution HabX pour commercialiser leurs programmes immobiliers… La jeune pousse ne compte pas s'arrêter en si bon chemin, et anticipe l'étape d'après.

Après Oppidea, la Sem d'aménagement de Toulouse Métropole, c'est au tour d'EPAMarne et Bordeaux Euratlantique de signer une convention de partenariat avec HabX. Cette société propose aux futurs habitants de configurer leurs logements en Vefa, en fonction de leurs besoins. » (extrait Moniteur 19 mars 2018)

- Pierre PAULOT, I3F, proposé par D. Palmaro
- Marc BENARD Architecte, proposé par V. Le Bouteiller

Prochaines réunions :

- mardi 4 décembre à 16h (et non 14h30) à l'Arche de la Défense
- mercredi 19 décembre à 16 h (lieu à fixer : le CNOA et la MAF se proposent d'accueillir le groupe à l'une ou l'autre des réunions)
- calendrier des réunions de 2019 à fixer lors de la prochaine réunion

---

GT Les architectes dans la production du logement

Réunion 04/12/2018 à 16h

Arche de la Défense salle 30N73

Invités :

Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F

Monique ELEB, Professeur honoraire, chercheur

Philippe CAYOL, promoteur, précédemment HABX

Participants :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA, représenté par Benoît GUNSLAY, juriste
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Dominique DEVIN-MAUZARD, chargée de mission, MIQCP

*

* *

Approbation du compte-rendu du 14 novembre (Cf. document joint)

Remarques apportées sur l'application du 2ème alinéa de l'article 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 :

- « Le maître d'ouvrage est tenu de mettre en mesure l'architecte de ~~donner une suite positive à l'architecte qui lui demande à pouvoir~~ s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions de son projet architectural. Mais il revient ~~bien~~ à l'architecte de faire valoir son droit qui donnera alors lieu à des stipulations ~~dispositions~~ inscrites dans son contrat. Il conviendrait d'encourager les architectes à faire valoir ce droit. »

Remarques sur l'une des propositions sur lesquelles doit déboucher le groupe de travail :

- « La possibilité de revenir à des « concours-lights », pour choisir son équipe de maîtrise d'œuvre sur une simple esquisse (alors que la pratique et les exigences environnementales ont pu conduire à une dérive des prestations exigées). ~~ou des intentions, éventuellement avec un 2ème temps pour des projets plus complexes.~~ »

Audition de Pierre PAULOT sur sa pratique de maîtrise d'ouvrage (commande et missions de maîtrise d'œuvre)

Missions de maîtrise d'oeuvre

Pierre Paulot est favorable à la passation d'une mission globale avec l'architecte mandataire du groupement portant sur la conception et le suivi de la réalisation. Mais la qualité n'est pas toujours au rendez-vous en ce qui concerne la mission DET, d'autant que les chantiers ont tendance à se complexifier. Il envisage une « mission DET allégée » (sans devenir un VISA architectural). On pourrait imaginer une **DET +** quand la MOE a dans sa structure les compétences de MOE d'EXE et une **DET –** lorsque la DET est complétée par une MOE EXE externalisée qui reste pilotée par la mandataire.

Il conviendrait par ailleurs de créer une phase correspondant au permis de construire dans les étapes du projet.

P. Paulot n'est pas favorable à l'allotissement de la maîtrise d'œuvre. L'architecte doit assurer la mission de coordination de la maîtrise d'œuvre (Cf. notamment 4ème alinéa de l'article 3 de la loi n°77-2 : « (…) *lorsque le maître d'ouvrage fait appel à d'autres prestataires pour participer aux côtés de l'architecte à la conception du projet, il peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires. Le contrat prévoit en contrepartie la rémunération de l'architecte pour ces missions ainsi que la répartition des prestations et la responsabilité de chacun des prestataires* »). Parfois cependant, pour des réhabilitations à caractère essentiellement technique par exemple, le BET est mandataire.

La mission OPC est généralement confiée à la maîtrise d'œuvre pour les opérations de moins de 20 logements et confiée à un tiers pour les opérations de plus de 20 logements.

Le recours au BIM conduit à un investissement en amont plus important et éventuellement à une nouvelle répartition des honoraires. Mais il faut garder suffisamment de rémunération pour les AOR… La coordination du BIM devrait être faite par celui qui intervient en amont et donc plutôt par la maîtrise d'œuvre mais de fait quelques entreprises sont mieux armées. Se pose par ailleurs la question du BIM en phase concours. A priori ce n'est pas utile à ce stade et la prestation en concours ne doit pas aller trop loin afin de permettre ensuite une évolution du projet. Mais la généralisation du travail en maquette numérique (les étudiants en architecture travaillent tous sur REVIT ou Archicad) ainsi que la dématérialisation peuvent conduire à revoir ce point de vue.

I3F exige un respect du coût d'objectif avec un taux de tolérance fixé à 5% pour la phase études et à 2% pour la phase travaux. B. Mathieu insiste sur la nécessité pour le maître d'ouvrage de définir une « vraie enveloppe » pour les travaux. Notons qu'il y a après concours négociation du contrat et dialogue entre le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre pour arriver au montant définitif, en général à la phase APD.

Les honoraires se situent généralement entre 7 et 10% du coût des travaux, parfois entre 11 et 12% pour les petits programmes.

Commande architecturale

I3F continuera à pratiquer le concours avec sélection sur projet. Le concours pratiqué par les bailleurs sociaux est force d'émergence de nouveaux talents (comme l'ont été Perrault, Devillers, ou Brénac-Gonzalez) que reprennent aussi des promoteurs privés. Dans les consultations comme « Réinventer Paris » les promoteurs viennent notamment chercher les bailleurs sociaux pour leur connaissance des architectes attentifs à la qualité du logement. Actuellement, pour les concours, I3F lance une consultation tous les deux ans pour constituer un vivier d'architectes à partir de l'envoi de books dématérialisés et de pièces administratives réglementaires. A chaque consultation, il leur est envoyé un mail avec une fiche du programme pour recueillir leur candidature appuyée par des images de références. Une « short-liste » est présentée au jury et les architectes sont sélectionnés. Parallèlement, I3F a un vivier de BET avec lesquels les architectes sélectionnés doivent s'associer après le 1er jury. Les prestations demandées correspondent à une esquisse allégée pour sélectionner « un projet que l'on va développer ensemble ». Il n'y a pas de perspectives mais la demande de croquis et d'une maquette blanche. Aucune cotation n'est prévue pour l'évaluation des critères de choix des projets, le classement résultant d'un débat sur la qualité architecturale des projets (insertion urbaine, conception et usage, coût global…). Les concours sont anonymes, mais l'oral est intéressant. Dans certains cas, la 3ème réunion du jury avec questions-réponses peut être organisée. Plus rarement à la demande des collectivités les concours sont prévus en 2 temps pour affiner le programme de l'opération avec une étape intermédiaire.

La conception-réalisation est utilisée pour des opérations importantes à partir d'une cinquantaine de logements qui peuvent aller d'un projet de gendarmerie avec 360 logements ou d'opération pointue de reconstruction de 5 logements avec délai et site contraints. Elle peut permettre de fiabiliser prix et délais. Elle est particulièrement intéressante pour répondre à des enjeux de coûts, de délais ou de complexité technique et pour développer des modes constructifs innovants qui requièrent les compétences croisées de la MOE et l'entreprise. Exemples : coûts et délais pour une caserne de 360 logements à Pontoise, délais pour une opération de 5 maisons à Emerainville ou énergie zéro pour 54 logements à Brétigny ou encore surélévation à Paris 19 de 20 logements en structure bois. Il est cependant nécessaire de mieux cadrer le contenu de ces marchés de travaux et notamment d'exiger des carnets de détails architecturaux. Pour avoir plus de candidats architectes et donc plus de choix, I3F demande aux entreprises de présenter chacune deux dossiers de candidatures avec deux architectes différents. I3F veille également à répartir la commande entre PME et majors. Enfin, I3F pratique « le mandataire glissant » (maîtrise d'œuvre mandataire de la phase conception, entreprise en phase réalisation).

Christine Edeikins évoque en alternative à la conception-réalisation la possibilité de consultation anticipée des entreprises (sur APD) prévue par la loi MOP (1er alinéa de l'article 7 du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 : « *L'avant-projet définitif ou le projet servent de base à la mise en concurrence des entreprises par le maître de l'ouvrage*. ») et pratiquée par l'APIJ : consultation des entreprises sur APD, marché de travaux avec une tranche ferme jusqu'au PRO puis tranche optionnelle. Notons cependant que cette pratique de fractionnement du marché est fragile juridiquement. Benoît Gunslay indique que Paris-Habitat pratique également la consultation anticipée des entreprises, sur « APD + ».

Les CREM et les REM sont peu pratiqués car I3F a des exploitants territorialisés. En tout état de cause les architectes ne peuvent avoir que des obligations de moyens, seules les entreprises peuvent avoir des obligations de résultats.

I3F a des exigences sur la qualité des logements (logements avec double-orientation ou traversants, pas trop de logements par palier…) qu'il a du mal faire respecter pour les logements achetés en VEFA (en particulier profondeur d'immeuble de 15m au lieu de 13m…). De plus, il est plus difficile d'entretenir ces immeubles qui sont souvent en copropriété et gérés par un syndic. 30% des opérations d'I3F en Ile de France sont en copropriété.

Enfin, des marchés de maîtrise d'œuvre inférieurs au seuil sont passés en MAPA.

<u>Audition de Monique ELEB sur la conception du logement et ses nouveaux usages</u>

Evolution de la société : la famille ne représente plus que 45% de la population française. On compte 36% de célibataires en France (53% à Paris), un nombre important de familles monoparentales… Les séquences où l'on est soit « très solitaire » soit en famille recomposée se multiplient. Il y a une demande de plus d'intimité. Le travail à la maison et sur écrans se développe. Il y a une porosité entre vie publique et vie privée et désynchronisation du « groupe domestique ». On passe globalement plus de temps chez soi.

Actuellement on est dans une phase descendante de la qualité avec la diminution des surfaces. La surface du logement collectif diminue et est très en-deçà de la surface du logement individuel (*En 2013 la surface moyenne du logement collectif est de 63 m2 alors que la surface moyenne du logement individuel est de 112,2 m2 – Source INSEE Références, édition 2017 -Fiches- Confort, qualité et défauts…*). A cela s'ajoute notamment la réglementation accessibilité. On n'a plus de séjour mais « une salle ». On est revenu au plan H. Becq de 1913 pour les cités d'urgence. Il n'y a pas de sas, pas de cuisine (dans une enquête sur une opération récente, M. Eleb a constaté que 90% des cuisines avaient été fermées par les occupants).

La séparation jour-nuit est très mal vécue par les habitants avec une demande d'intimité notamment pour la chambre des parents. P. Paulot précise qu'I3F remédie à ce problème en prescrivant des cloisons plus épaisses (7cm) avec un isolant phonique.

Il faudrait des lieux où l'on puisse « être ensemble et séparément » (Cf. Palladio). Il faudrait tenir compte des étapes de la vie (avant et après les enfants…) et pouvoir « déménager chez soi ». Il faudrait concevoir des espaces réversibles (du bureau au logement et inversement à l'image de la rue Réaumur à Paris…).

Plusieurs concepts peuvent être développés (plan libéré, adaptable, murs équipés, pièce en plus, mutualisation, cohabitation, habitat participatif, « prêt à habiter » ou « à terminer »…) et sont présentés à partir d'exemples.

L'augmentation de la VEFA et en particulier des produits de défiscalisation entraîne une baisse de la qualité. P. Arnoult (Eiffage immobilier) signale cependant que nombreuses de ses opérations apportent des innovations par rapport à l'évolution de la demande (pièce en plus…). P. Paulot précise que les logements locatifs sociaux sont plus difficilement transformables que dans l'accession.

Audition de Philippe CAYOL sur sa pratique de la maîtrise d'ouvrage privée

Il n'y a pas que des mauvais projets mais aussi des mauvais maîtres d'ouvrage.

Ph. Cayol confie rarement une mission complète. Il considère qu'il y a rarement une double compétence (conception et chantier) chez l'architecte. De plus l'architecte n'en a souvent pas envie. En revanche, il donne une mission de suivi architectural et de visa sur les plans d'exécution. Il ne faut pas opposer architecte et entreprises ; si l'on a un architecte et de bonnes entreprises, « cela marche ». « L'ingénieur traduit en technique le projet de l'architecte (créatif) »…

« L'architecte est souvent trop irresponsable sur les coûts. Le maître d'ouvrage doit être clair sur le budget dont il dispose. »

Un architecte doit être « utile, souple et compétent ». Le projet doit être exposé par le maître d'ouvrage qui choisit l'architecte « intuitu personae » sur la façon dont il comprend le programme et avec lequel « on va vivre 2 ans ensemble ». Ph. Cayol cherche à ne pas prendre toujours les mêmes et tient également compte de leurs références.

Anciennement HABX, Ph. Cayol n'a pas eu le temps de présenter cette démarche mais il est disponible pour le faire à une autre occasion.

Eléments de débat complémentaires

P. Paulot met en avant l'intérêt du concours qui permet un choix sur projet à partir d'un vrai débat au sein du jury. Par rapport à l'ouverture à la commande pour de jeunes architectes, B. Gunslay indique que l'âge moyen des lauréats des concours, à travers l'observation de 146 concours attribués par les bailleurs sociaux depuis la réforme de la commande publique en 2016, est de 23 ans d'inscription au tableau de l'Ordre. Il y a une évolution qu'il conviendrait d'expliquer…

Ph. Cayol et P. Paulot soulignent le problème de ne parfois pas pouvoir construire les m2 constructibles qu'ils ont achetés au travers de la charge foncière, parfois à la demande du Maire sous la pression de riverains de l'opération, ce qui a une incidence sur le bilan de l'opération. B. Mathieu indique que dans les ZAC les surfaces sont indicatives, dans les PLU les règles de prospect et de gabarit indicatives et qu'il faut concevoir chaque fois le projet le mieux adapté à son site sans « saturer la surface ».

J.M. Savin réagit aux propos concernant les architectes, il considère que les équipes de maîtrise d'œuvre peuvent parfaitement réaliser la mission DET. Il met en garde contre une mission DET qui ne serait pas complète (Cf. proposition de P. Paulot). P. Paulot indique que 50 à 60% des logements sociaux sont

construits par des promoteurs *(En 2016, 45% des constructions neuves de logements sociaux sont réalisées par des opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), essentiellement en zones tendues (63% en zone A, 54% en zone B1, 68% dans la métropole de Toulouse, 67% dans la métropole de Lyon...)*[1]. Il constate une faiblesse des architectes et des BET sur le chantier. La formation initiale est insuffisante et « ils doivent apprendre sur le tas ». Or « il faut être exigeant sur le chantier ». Il conviendrait d'allonger l'HMONP à 2 ans en prévoyant un passage en maîtrise d'ouvrage, en maîtrise d'œuvre et en entreprise.

Ch. Edeikins réagit fortement en considérant que l'architecte doit être sur le chantier, sinon il ne saura plus dessiner. Elle signale une baisse de sa rémunération de 30% en 15 ans. B. Mathieu approuve et souhaiterait avoir des chiffres sur le nombre d'opérations pour lesquelles l'architecte a la mission complète. J.M. Savin indique que ce nombre est en baisse mais il pourra apporter des chiffres plus précis. Il semble que les jeunes architectes ont compris qu'il faut aller sur le chantier (intérêt par exemple pour la construction bois…) et se structurent pour apporter des réponses globales (GIE, SARL, SCOP…).

B. Mathieu souligne qu'il a un contrat pour une mission complète avec Eiffage Immobilier.

Prochaine réunion : Mercredi 19 décembre à 16 heures au CNOA. Une ou deux auditions seront prévues. Le reste de la réunion sera consacré au cadrage de la poursuite du travail et à la définition du calendrier 2019.

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu modifié de la réunion du 19/12/2018 à 16h

Conseil National de l'Ordre des Architectes

Invités :

Olivier BROCHET, architecte

Daniel FANZUTTI, architecte

Groupe de travail :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP

[1] Cf CDC « La part croissante de la VEFA dans la production de logements sociaux », Conjoncture n°67, Mai 2017

- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Lydia di MARTINO, Directrice du service juridique, CNOA
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP
- Dominique DEVIN-MAUZARD, chargée de mission, MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)

*

* *

- Compte-rendu du 4 décembre : pas d'observation

- Audition d'Olivier BROCHET

Olivier Brochet a commencé son activité en répondant à des concours. Il intervient dans le logement depuis une quinzaine d'années.

Il a notamment travaillé avec Bouygues Immobilier sur le quartier Ginko à Bordeaux. Les questions posées allaient au-delà du logement pour aborder dans une démarche pluridisciplinaire les questions d'urbanisme, de mixité d'usages, de lien au paysage et à l'espace public. Il s'agissait d'un travail de confiance et en continuité dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Olivier Brochet déplore actuellement une dégradation des conditions de la commande. Cette demande n'existe plus et on constate une arrivée massive d'opérateurs qui interviennent dans le diffus. Avec l'augmentation des prix du foncier, les promoteurs exigent une densité à tout prix et fixent les coûts de construction à 1150 €/m2 !

On note cependant quelques maîtres d'ouvrage éclairés comme Clairsienne ou Aquitanis.

- Audition de Daniel FANZUTTI

Daniel Fanzutti est également un « architecte des concours », ce qui lui a permis de réaliser de nombreux équipements publics. L'architecture était alors vraiment d' « intérêt public ».

Aujourd'hui les collectivités se désengagent en partie de la politique foncière, on constate une privatisation de l'urbanisme et la commande publique se raréfie, ce qui conduit à requestionner l'apport de l'architecte. Il cite Avignon où la SEM intervient comme un « tueur d'architectes ». Grâce à un maire avisé qui a lutté contre la SEM, il a cependant obtenu d'infléchir un projet dans le péri-urbain avignonnais et de concevoir un quartier qui s'inscrit harmonieusement dans le paysage. Mais la SEM a repris les rênes depuis et les honoraires d'architectes se situent à 7%...

D. Fanzutti cite en alternative le « bonheur de la Drôme », en particulier avec Drôme Aménagement Habitat. Une opération a été lancée avec un concours de maîtrise d'œuvre sur la base d'un programme très court et efficace, d'une étude de faisabilité (réalisée par Y. Sauvage, architecte et urbaniste, enseignant) et de l'appui de l'architecte conseil (Christine Edeikins). On a pu noter la rigueur de la maîtrise d'ouvrage pour arriver à des objectifs partagés pour une opération de qualité.

- Echanges

Il convient de parler d'habitat et non de logement afin d'intégrer la mobilité et les services, la relation aux espaces collectifs et semi-collectifs, à l'îlot, au quartier, au territoire… Comment l'édifice s'inscrit dans la ville et comment la ville accueille l'édifice.

Question de l'encadrement des projets, entre les règles du PLU et l'opération. Olivier Brochet cite l'exemple d'un PLU mis en œuvre avec l'assistance de Bruno Fortier. Il cite également l'exemple d'une ville pour laquelle il est architecte conseil. Daniel Fanzutti cite l'exemple d'Euroméditerranée où Yves Lion est chargé du plan d'urbanisme. Des ateliers mensuels avec des tests de volumétrie (capacité…) ont été organisés avec 12 architectes de la région et permettent de travailler sur la capacité spatiale (traitement des vis-à-vis, densités…). Bertrand Mathieu évoque le cas d'une commune de Seine-et-Marne pour laquelle à la demande du Maire il a été amené à faire retravailler en volume un permis de construire réglementaire mais de mauvaise qualité.

On note donc l'importance d'avoir des projets « encadrés » par des périmètres de projet, plans-guide, chartes… et en tous cas avec l'aide d'un architecte conseil, le cas échéant d'une agence d'urbanisme… Il est nécessaire d'avoir une réflexion amont (approche urbaine, volumétrie, densité…) qui conduit jusqu'au programme. La capacité théorique d'un site (donnée notamment par les règles du PLU) ne correspond pas à sa capacité volumétrique. Or souvent les promoteurs, à part notamment certains

bailleurs vertueux, utilisent au maximum la capacité foncière pour équilibrer l'opération, au détriment de la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Problème du budget affecté à l'opération :

Bertrand Mathieu indique que l'on arrive facilement à évaluer le prix d'une opération de logements. Le problème est que ce prix est généralement déterminé au départ par le maître d'ouvrage et souvent largement insuffisant pour obtenir des logements de qualité.

Corinne Langlois met en avant l'effet pervers des PLH, adossés au PLU, qui sont souvent élaborés avec peu de concertation et que les bailleurs sociaux ne sont pas toujours en capacité de faire (problèmes du choix, du coût et de la capacité, théorique/ qualitative, des terrains). De plus les opérations mixtes (par exemple 30% de logements sociaux) conduisent à des difficultés de gestion en copropriété.

Christine Edeikins souligne que pour les équipements publics, on a des programmes très épais mais en revanche on n'a souvent pas de programme pour les opérations de logement.

Rémunération de l'architecte :

Les architectes sont souvent mal rémunérés. Olivier Brochet intervient à 6% (hors BET) avec la maîtrise d'œuvre d'exécution et à 4,5% lorsqu'il a uniquement le suivi architectural. Il est assuré par AXA mais devrait retourner à la MAF.

Paradoxalement, on ressent un décalage entre l'enjeu sociétal du logement (en neuf comme en réhabilitation) et la place que le logement occupe dans la formation des architectes (notamment concernant les aspects techniques et normatifs).

On évoque à nouveau en alternative à la conception-réalisation la consultation anticipée pratiquée par l'APIJ (exemple notamment de Ch. Edeikins à Béziers) et on souligne l'intérêt de travailler plus tôt avec les entreprises, même s'il est difficile d'élaborer un « PRO collaboratif ».

Par ailleurs les architectes peuvent être à l'initiative d'un groupement de conception-réalisation mais ils ont souvent l'information trop tard, à la différence des entreprises qui sont à l'affût.

- <u>Organisation de la suite du travail</u>

3 réunions sont programmées début 2019 :

- le mercredi 16 janvier à 14h30 au Ministère de la culture

- le vendredi 1er février à 14 h30 (lieu à préciser)

- le vendredi 15 février à 14h30

Pourront être auditionnés en particulier Angers-Loire Habitat, Drôme Aménagement Habitat ainsi qu'Ingrid Taillandier, architecte. On pourra également demander à M. Patrick Arnoult, Eiffage immobilier, de faire part de son expérience.

Roland Peylet propose d'élargir la composition du groupe à l'USH (Cécile Sémery) et à M. Pierre Paulot, Directeur de la maîtrise d'ouvrage chez I3F.

Enfin, chacun est amené à faire part de ses observations sur le projet de sommaire, en sachant, au vu des remarques de Christine Edeikins notamment, qu'il conviendra de mettre en avant la spécificité du logement. En ce sens on pourra en particulier étoffer la problématique de l'habitat dans l'introduction et développer au sein de l'ensemble du guide ce que peut apporter l'architecte dans la production du logement, en insistant sur l'importance des études de faisabilité. Il conviendra également de réfléchir aux cibles et le cas échéant prévoir différents supports.

GT Les architectes dans la production du logement

Réunion 16/01/2019 à 14h30

Direction générale des patrimoines

Groupe de travail :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines

- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Cécile SEMERY, USH
- Dominique DEVIN-MAUZARD, chargée de mission, MIQCP

En introduction, Roland Peylet fait référence à la réponse de Cécile Sémery (USH) qui participerait à un autre groupe de travail « visant à élaborer des modalités d'exercice renouvelées de la maîtrise d'ouvrage Hlm » sous l'égide du Ministère chargé de la ville et du logement. Denis Dessus (CNOA) et Corinne Langlois (DGP) ont effectivement connaissance de ces perspectives qui pourraient impliquer à la fois le ministère de la Culture et le ministère en charge du logement. Ce groupe ferait office de comité de pilotage, le présent groupe, constitué comme un comité technique, étant amené à poursuivre ses travaux.

Approbation du compte-rendu du 19 décembre 2018 :

Les compte-rendus sont des documents de travail qui n'ont pas vocation à être diffusés largement. Néanmoins, la rédaction doit être revue sur 3 points :

- nouvelles conditions de la production du logement (« ville financiarisée » et apport de l'architecte dans ce cadre…) : les collectivités se désengagent en partie de la politique foncière et la situation est particulièrement difficile en zones tendues (C. Langlois). On constate de plus en plus une privatisation de l'urbanisme (B. Mathieu signale qu'il existe cependant encore de nombreuses ZAC avec un portage fort de la collectivité et en particulier une attention portée sur la qualité des espaces publics), le développement d'appels à projets, de la production en VEFA (Pierre Paulot indique la possibilité, qu'il a expérimentée, de se constituer en co-maîtrise d'ouvrage - via un groupement de commande - avec une même maîtrise d'œuvre), de la production via des macro-lots. De plus, on constate souvent un manque d'intentions dans les programmes de logements (Ch. Edeikins), ce sur quoi les bailleurs ne sont pas d'accord et rétorquent que les programmes sont de plus en plus denses (D. Palmaro). Cependant les programmes semblent souvent refléter plus la préoccupation des services gestionnaires des bailleurs ou des services commerciaux des promoteurs que les attentes réelles des habitants (B. Mathieu). Quels moyens se donne-t-on pour évaluer les opérations et mieux prendre en compte les attentes des habitants ? ;
- cas du permis de construire retravaillé par Bertrand Mathieu : dans une commune de Seine-et-Marne et non à Lagny ;
- question de la formation des architectes à la question du logement et de l'habitat : décalage entre l'enjeu sociétal de production du logement (construction neuve et réhabilitation) et la formation où le logement ne constitue pas le cœur de l'enseignement et aborde insuffisamment les questions techniques et normatives.

Présentation par Denis Dessus des documents transmis par le CNOA :

Au-delà des documents transmis, Denis Dessus signale que le CNOA travaille sur deux autres missions :

- étude de faisabilité (étude capacitaire…) pour cadrer une commande publique de maîtrise d'œuvre en amont des opérations ;
- mission en aval pour mieux articuler la réception de l'opération avec l'entretien et la maintenance *(à ce sujet voir notamment la proposition qui avait été faite par la MIQCP dans le Médiations 20 –Annexe I Proposition de mission complémentaire à la mission de base : mission d'assistance à la mise en service du bâtiment et à l'optimisation de la conduite des installations techniques)* ainsi que pour procéder à la vérification des performances exigées.

Il présente les deux propositions de missions en déclinaison de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977, applicables pour la commande publique et pour les contrats privés :

- mission de suivi de la conformité architecturale (Cf. 3ème alinéa de l'article 3)
  On rappelle que la mission complète est recommandée mais cette mission « minimale » a le mérite d'être formalisée et constitue « un bon garde-fou », en particulier pour les maîtres d'ouvrage privés.

  Le groupe souhaite que le contenu de la mission de suivi architectural de la réalisation soit précisé par une déclinaison précise des tâches à accomplir. Par ailleurs il convient de bien articuler cette mission, base minimale de tout contrat de maîtrise d'œuvre, par rapport à la mission complète DET de la loi MOP.

- mission de coordination et de représentation des différents prestataires intervenants dans la conception du projet et lors de la réalisation de l'ouvrage (Cf. 4ème alinéa de l'article 3).
  B. Mathieu souligne que cette mission doit être examinée avec attention, notamment en termes de responsabilité, dans la mesure où l'architecte n'est pas dans la position de mandataire d'un groupement dans lequel il choisit ses co-traitants et ses sous-traitants.

Les différents membres du groupe sont invités à faire part au CNOA de leurs remarques le cas échéant.

Processus de conception intégrée (PCI), présenté par Corinne Langlois

Il s'agit d'une démarche développée par les canadiens (C. Langlois a transmis deux documents) qui permet d'une part une approche en cycle de vie intégrant la notion de coût global et d'autre part un travail itératif et collégial intégrant le client final avec une équipe de projet (avec un chef de projet) en interface avec le client.

Pierre Paulot ne voit pas bien l'intérêt d'appliquer cette méthode au logement dans lequel le maître d'ouvrage professionnel sait bien ce qu'il veut et adapte chaque fois son programme à un site précis.

Daniel Palmaro juge que cette méthode peut être intéressante notamment pour des opérations de réhabilitation dans la mesure où la concertation est indispensable. Pour des opérations neuves, il est plus difficile d'avoir des interlocuteurs mais l'on peut associer des riverains ou des « habitants-témoins », et de futurs propriétaires pour un habitat participatif. Le PCI permet cela mais nécessite une « plasticité » des différents intervenants dans la co-construction d'un projet.

De façon générale, il serait important de disposer de « retours qualitatifs » des habitants sur les opérations de logements (Ch. Edeikins). *Notons l'existence de l'observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France, accessible sur le site des CAUE d'Ile-de-France, qui produit des fiches d'analyse d'opérations (une soixantaine actuellement) sur la base des* 4 *critères de la qualité architecturale suivants* : *insertion urbaine, dimension esthétique, fonctionnalité-habitabilité-valeur d'usage, choix constructifs et techniques, et notamment à partir d'entretiens qualitatifs avec des habitants.*

P. Arnoult signale qu'il est important d'avoir une concertation avec les habitants à venir ; il développe ainsi un partenariat avec les futurs acquéreurs en désignant un interlocuteur unique et en mettant en place une plateforme, ce qui permet de créer du lien et de désamorcer les situations difficiles. Il commence à mettre en place des visites virtuelles qui pourraient évoluer vers des maquettes holographiques à l'échelle 1/1.

Notons que le PCI a déjà été expérimenté en France : métropole de Rennes, Angers-Loire Habitat (qui devrait présenter son expérience et sa pratique de maître d'ouvrage en mars). Denis Dessus fera part de retours nuancés de certains professionnels sur cette méthode.

Examen projet de sommaire

Il convient de bien développer le cadre de production du logement qui a changé (place du privé, développement de la VEFA, des appels à projets et consultations foncières, évolution des processus et des procédures – conception-réalisation, marchés globaux, accords-cadres…) avec en particulier un nouveau positionnement des collectivités. Le rôle des différents acteurs doit être décrit et l'apport des architectes doit être mis en avant et spécifié pour les différents types de logements.

On signale la qualité du compte-rendu de la réunion organisée par le CNOA sur la conception-réalisation (15/06/17) duquel peuvent être extraits des éléments de constat et de propositions pour la rédaction du document. De même concernant la VEFA (compte-rendu de la réunion du 16/11/17).

Les documents remis par Jean-Michel SAVIN (MAF) en séance seront également exploités (« Statistiques des travaux 2017 déclarés pour 2018 par les architectes adhérents » et « Boîte à outils chantiers »).

Les différents membres du groupe de travail sont amenés à réagir et à apporter des contributions écrites au projet de sommaire et/ou au futur guide.

Calendrier

L'échéance des travaux du groupe en vue de la production d'un guide sous le timbre de la MIQCP et/ou d'une charte partenariale de bonnes pratiques est fixé au printemps prochain.

Prochaines réunions :

- le vendredi 1er février à 14 h30 (Ministère de la Culture) avec l'audition d'Agnès COUBARD, directrice du développement au sein de Drôme Aménagement Habitat et de Patrick RUBIN, architecte ;
- le vendredi 15 février à 14h30 avec l'audition d'Ingrid TAILLANDIER, architecte et de Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Haute Normandie, Ile de France (membre de notre groupe de travail).

Sont prêts à intervenir en mars Angers-Loire-Habitat (processus de conception intégrée) et I3F (Emmanuelle SAUTEREAU, chef de projet) sur une opération REM avec maîtrise d'oeuvre indépendante (Marc BENARD Architecte et BET)

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu de la réunion 1er février 2019 à 14h30

Direction générale des patrimoines

Salle Croix-des-Petits-Champs 3ème étage

Invités :

Agnès COUBARD, directrice du développement au sein de Drôme Aménagement Habitat Patrick RUBIN, architecte.

Groupe de travail :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH) *par audio-conférence*
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP
- Yasimin VAUTOR, chargée de mission, MIQCP (à partir du 1er mars 2019)

Excusés

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)

Introduction et approbation du compte-rendu du 16 janvier

Audition d'Agnès Coubard, Drôme Aménagement Habitat, et échanges

Office départemental de la Drôme, Drôme Aménagement Habitat (DAH) gère 9750 logements et 33 foyers. Il construit environ 200 logements locatifs sociaux par an, avec majoritairement de petites opérations (de 7-8 logements à 25-30 logements par opération) et parfois de grosses opérations (75 logements, EHPAD 200 lits, logements CROUS…).

Beaucoup d'opérations sont montées avec une maîtrise d'œuvre consultée en MAPA en dessous des seuils, toujours en 2 temps : sélection de candidatures puis demande d'offres à 3 architectes. L'offre comprend parfois une esquisse (indemnisation de l'ordre de 3 à 4000 euros) et une proposition d'honoraires.

Environ 2 à 3 concours sont organisés par an. L'intérêt du concours est d'obtenir un projet abouti (qualité architecturale, usages, performance énergétique…). On a finalement le même délai en MAPA qu'en concours et de plus en MAPA on sent qu'il y a moins de travail conceptuel.

Au dessus des seuils DAH a arrêté de recourir à la procédure concurrentielle avec négociation (PCN) au bénéfice de l'organisation d'un concours.

DAH ne préconise pas la conception-réalisation : problème de l'entreprise qui est mandataire, le coût n'est pas inférieur, la concurrence est réduite… DAH y a recouru dans 2 cas particuliers : pour des raisons de technicité (passerelle au-dessus de voies ferrées) et pour construire avec la filière bois (maisons en bois).

DAH travaille généralement avec un vivier d'entreprises locales.

DAH pratique un peu la VEFA (environ 10% de la production), notamment pour acquérir des maisons individuelles (30 à 40 par an) qu'il vend aux locataires au bout de 10 ans. Cela permet de constituer de la trésorerie pour construire. Il est cependant important de garder sa technicité de maître d'ouvrage.

Les logements en VEFA sont généralement mal agencés, petits, n'ont pas de performance thermique. Il y a beaucoup de problèmes de finitions et de gestion.

DAH va continuer à confier des « missions loi MOP » en étant très précis dans la définition des missions dans les contrats à partir de l'arrêté de 1993. Les missions sont confiées avec EXE sauf pour les lots de technicité particulière (exemple structure bois, charpente métallique). Il semble qu'effectivement la mission EXE soit plus souvent confiée à la maîtrise d'œuvre en province qu'à Paris (pratique « historique » rappelée par Denis DESSUS : à Paris on confiait la mission M2, ailleurs la mission M1). La mission de synthèse est confiée avec les EXE mais nécessite une bonne expertise technique.

La mission OPC est confiée à l'architecte pour des opérations jusqu'à 15 à 20 logements. Au-delà elle est confiée à un OPC professionnel.

Suite au concours, la rémunération se situe entre 10,5% et 11 % avec EXE (l'OPC est rémunéré en plus). En MAPA, elle est de l'ordre de 8,5 à 10,5%.

Les coûts de construction tournent autour de 1300 euros HT/m2 utile en foyer (sans les VRD) et de 1200 euros HT/m2 utile en logement (sans parking), sinon 1300 euros HT.

L'apport de l'architecte permet une bonne insertion urbaine, une adaptation au site (facilite la relation avec les riverains…), une bien meilleure qualité d'usage des logements, une bonne vision dans l'espace, une logique économique, une précision dans les détails de mise en œuvre pour des opérations très performantes (isolation thermique par l'extérieur de 16 à 20 cm…).

Les études de faisabilité ou de capacité sont généralement réalisées en interne, parfois en externe lorsqu'il y a interaction avec l'espace public ou l'environnement (architectes urbanistes qui « ne font que çà »), parfois avec l'apport du CAUE, dynamique dans la Drôme. DAH ne mélange pas études de faisabilité et ingénierie.

De temps en temps, DAH se trouve en concurrence avec les promoteurs privés. DAH intervient souvent dans les friches grâce au portage de l'établissement public foncier (EPORA) qui dépollue, démolit, fait des études d'urba, négocie…

<u>Audition Patrick Rubin, et échanges</u>

Patrick RUBIN intervient notamment en conception-réalisation, en particulier sur un projet de logements de jeunes, avec Pierre PAULOT (I3F) et VINCI. Il s'agit d'un projet en poteau-dalles qui permet une conception libre (autre chose que les 18 m2 classique/ étudiant) et réversible. Le CNOUS a en effet donné à chacun des majors (Bouygues, Eiffage, Vinci…) 500 logements à construire.

A Saclay, cette conception a permis une variété typologique et des espaces ouverts et partagés en rez-de-chaussée.

La réversibilité semble un concept indispensable quand on voit la difficulté et le coût d'une réhabilitation. En IDF, les 4 millions de m2 de bureaux vacants représentent 40 000 logements potentiels… Ainsi la RIVP a pu réhabiliter un immeuble conçu par Claude PARENT dont la structure était en poteaux-poutres. L'immeuble a été acheté à 20% de sa valeur mais la réhabilitation, avec un traitement acoustique en particulier a coûté environ 2000 euros/m2. En réhabilitation, on doit disposer d'une excellente étude de faisabilité en amont et en particulier d'études de diagnostic.

Est soulevée la difficulté des normes qui sont trop différentes entre bureaux et logements (hauteur sous plafond -2,50m en logement, 3,30m en bureaux-, normes de sécurité et d'accessibilité…) et ERP... Patrick RUBIN, dans sa publication « Construire réversible », conçue avec des étudiants, propose une HSP pour tous de 2,70m et une épaisseur de bâtiment de 13m (qui permet notamment de faire des logements traversants…)…

P. RUBIN souligne l'intérêt du permis d'innover dans les EPA, notamment avec Euratlantique où ils ont conçu (projet démonstrateur) un immeuble « sans affectation » (permettant de sortir des « cases » du permis de construire).

Les projets innovants nécessitent effectivement une intelligence au niveau du PLU. L'évolutivité doit figurer dans la demande initiale du maître d'ouvrage. Denis DESSUS cite l'exemple de l'hospitalier où l'on réintervient tous les 24 mois en site occupé. On apprend de fait les techniques pour prendre en compte l'évolutivité. Christine EDEIKINS indique que lorsque l'on construit sans demande initiale, il faut augmenter les temps d'études et la rémunération pour prendre en compte l'évolutivité.

Sont également évoqués les réalisations en « co-living », les « co-locations à thèmes » (sportifs, geeks…), le bail solidaire…

On constate que de façon générale les chantiers n'évoluent pas. On pourrait n'avoir que des composants à changer, développer les filières sèches… Denis DESSUS signale que l'utilisation du bois à Paris a permis de diminuer les nuisances et les temps de chantiers.

<u>Examen projet de texte</u>

Les remarques de B. MATHIEU ont pour la plupart été reprises dans le projet de texte.

D. DESSUS : Revoir les proportions des missions complètes et des « missions complètes élargies » en fonction des définitions de la MAF. Missions complètes : « missions loi MOP ». « Missions complètes élargies » : « missions loi MOP » avec par exemple OPC ou autres missions. *Voir également remarques apportées dans le mail du 1er février.*

L'achat en bloc ne devrait pas être possible (détournement de procédure). B. MATHIEU : ce n'est pas forcément la VEFA qui est condamnable en soi, c'est le financement avec un acquéreur déresponsabilisé, en particulier en zones détendues. Ch. EDEIKINS : Dans le document UFC-Que choisir, on ne voit pas une fois les mots « architectes » et « conception »… D. DESSUS : Développer VEFA avec AMO ? Roland PEYLET signale l'article paru dans l'AJDA assez critique sur les promesses de la loi ELAN … Si des évolutions législatives sont nécessaires, le groupe pourrait faire des propositions. Christine EDEIKINS soulève la difficulté du groupement de commandes avec 2 maitres d'œuvre différents et 2 rythmes différents.

D. PALMARO :

- Le mode de production en VEFA est à creuser en spécifiant le rôle des différents acteurs.

- Intégrer effectivement les notions de coût global.

- Parler de la question de l'industrialisation du bâtiment.

- Rendre les logements évolutifs. Par exemple pour qu'une cuisine puisse évoluer, il est nécessaire qu'elle bénéficie d'un éclairage naturel…

- Examiner les possibilités ouvertes par l'accord-cadre (chantiers en une semaine…).

B. MATHIEU : La procédure de ZAC quand elle est bien maîtrisée permet une bien meilleure qualité des projets (chartes, on regarde les plans…).

Calendrier et suite du travail

Un document synthétique (éléments de contenu et propositions provisoires) a également été remis ce jour et peut faire l'objet de réactions des membres du groupe de travail. Il est rappelé l'objectif du groupe qui est de produire un guide de bonnes pratiques sous le timbre de la MIQCP. L'élaboration d'une charte supposerait que les partenaires soient autour de la table.

Prochaines réunions :

- Vendredi 15 février à 14h30 au Ministère de la Culture avec l'audition d'Ingrid TAILLANDIER, architecte et de Patrick ARNOULT, membre de notre groupe de travail.
- Vendredi 8 mars à 14h30 (lieu à fixer et auditions à préciser)
- Vendredi 22 mars à 10h

GT Les architectes dans la production du logement

Réunion du 15 février 2019 à 14h30

Direction générale des patrimoines

Salle Rameau

Invitée :

Ingrid TAILLANDIER, Architecte (excusée), sera présente le 22 mars

Groupe de travail :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA, représenté par Valérie FLICOTEAUX, Vice-Présidente
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Yasimin VAUTOR, chargée de mission, MIQCP (à partir du 1er mars 2019)

Introduction et approbation du compte-rendu du 1er février

Compte-rendu du 1er février : modifier la remarque de Ch. EDEIKINS page 3.

On souligne l'intérêt de l'article paru dans l'AJDA « Les paris de la loi ELAN en matière de logement social », Alice FUCHS-CESSOT, 21 janvier 2019, qui avait été diffusé dans le mail du 5 février.

Echanges libres

Vente de logements sociaux : I3F vend aujourd'hui environ 0,5% de son parc par an en Ile de France (soit environ 1100/an sur 250 000 logements) et vise un objectif d'1% en 2019 ce qui contribue à abonder son autofinancement pour financer environ 9 000 logements par an.

La fusion des petits organismes HLM vise à une mutualisation des moyens (la maîtrise d'ouvrage est un métier qui ne s'apprend pas du jour au lendemain, elle repose souvent sur une personne -exemple Agnès COUBARD à Drôme Aménagement Habitat…), notamment pour le développement de projets et le montage des opérations : exemple d'I3F avec une direction de l'architecture qui établit un cahier des charges architectural, donne des règles par rapport à la prise en compte du développement durable, organise l'ensemble des consultations de maîtrise d'oeuvre… Parallèlement il est également très important d'assurer aussi une proximité sur le terrain par la présence d'agences de gestion territoriales.

Le recours à la conception-réalisation se pratique dans des cas particuliers (filière sèche, préfabrication partielle, spécificités techniques ou de DD) et suivant la taille des opérations (au-dessus d'environ 50 logts …) et de leur sécurité réglementaire. Contractuellement I3F a mis en place le principe d'un « mandataire glissant » (architecte en phase conception, entreprise en phase exécution). Environ 50% des opérations en conception-réalisation sont réalisées par des PME et ETI le reste par les majors. La conception-réalisation nécessite un rapport de confiance entre l'architecte et l'entreprise. 3F impose aux entreprises de faire 2 candidatures avec des architectes différents pour ouvrir le champ de la commande architecturale. Il conviendrait que la corporation des architectes développe un relationnel avec la FFB, EGF-BTP, la CAPEB et les instances représentatives des BET afin de permettre de bien encadrer cette procédure afin d'apporter toutes les garanties de qualité.

Ch. EDEIKINS signale qu'en conception-réalisation les entreprises gonflent souvent les prix, ce qui n'exclut d'ailleurs pas des déshabillages ultérieurs du projet. Le problème essentiel de cette procédure consiste dans l'opacité sur les coûts du fait de l'absence de dialogue et de bordereau de prix, ce qui prive l'architecte d'une vision détaillée.

Valérie FLICOTEAUX insiste sur l'importance du contrat au sein du groupement de conception-réalisation. De quelle manière le maître d'ouvrage peut-il imposer une forme de groupement ? Elle souligne par ailleurs la pratique intéressante d'Archipel Habitat en matière de politique urbaine partagée avec la collectivité, de maîtrise du foncier, de fixation des prix de sortie…

On évoque ensuite les appels à projets. P. PAULOT souligne la difficulté dans ce cas de choisir son concepteur en respectant les règles de la commande publique. Pour « Réinventer Paris », il a consulté dans son « accord-cadre » qui constitue un vivier d'architectes. A ce propos, il rappelle effectivement son mode de consultation habituel : tous les 2-3 ans, il retient après consultation environ 250 architectes. Puis pour chaque programme il envoie un mail à tous les architectes pour savoir s'ils sont

intéressés ou non pour répondre à la consultation. En général, il reste 50 à 120 architectes à partir desquels il établit une short-liste d'une trentaine d'architectes. Leurs références sont examinées (4 diapos par architecte) en jury. Reste une douzaine de candidats dont on examine les books. Les candidats sélectionnés s'associent à l'un des BET référencés par I3f à l'issue d'une consultation spécifique et remettent une esquisse examinée en jury en respectant l'anonymat.

Les appels à projets ont tendance à se développer un peu partout. Ils deviennent problématiques lorsqu'il s'agit de sites importants (reconversion de friches…) car cela ressemble à une démission de la collectivité par rapport à l'élaboration d'un programme… de plus ce sont surtout les grands groupes qui répondent. Les bailleurs sont souvent associés aux majors. I3F indique qu'il se positionne en recherchant une co-maîtrise d'ouvrage. Il a pratiqué une fois« la VEFA inversée ».

Comment sont choisis les concepteurs ? La génération des années 80 sait qu'elle doit son émergence aux concours. Le renouvellement de la profession est freiné par la réduction du nombre de concours. Les appels à projet ne favorisent pas l'émergence de jeunes architectes. Quand il y en a, ce sont en général des AJAP. Dans le cadre des appels à projets, il n'y a généralement aucun engagement sur l'indemnisation des équipes et sur la nature des missions confiées. On estime à 140M d'euros l'investissement intellectuel dans l'appel à projets « Réinventer Paris ».

L'appel à projets ressemble souvent à une opération de communication à travers laquelle on obtient cependant un prix d'acquisition du foncier, un programme et une image. Comment garantit-on la réalisation de ce qui a été proposé ? A travers en particulier l'obtention du permis de construire ?

On insiste à nouveau sur l'importance des études amont et on regrette la disparition des services constructions publiques des DDE… Les petites communes sont relativement démunies et même si la compétence d'urbanisme est donnée à l'établissement public territorial (EPT), c'est en fait le Maire qui s'occupe du PLU. Dans l'élaboration du PLU, il y a souvent un décalage et une perte en ligne entre l'analyse faite dans le diagnostic de territoire et le règlement.

Document « propositions »

Il convient de faire un seul document à partir de la trame du projet de texte en y insérant les propositions.

Valérie FLICOTEAUX souligne l'importance du 4ème paragraphe du constat et donc de la nécessité de faire des études de faisabilité. Pierre PAULOT évoque l'intérêt de faire des « PLU morphologiques » en 3D (Cf. « 3D Builderz », www.cadastre.gouv.fr...).

Christine EDEIKINS insiste à nouveau sur la nécessité de développer spécifiquement l'apport de l'architecte par rapport au logement. Le logement et l'habitat sont d'intérêt public, et l'architecte, profession réglementée, apporte une compétence (conception de l'espace, attention aux détails - position de la fenêtre…) que nul autre ne peut remplacer. Faire ressortir cet apport de façon pédagogique, le cas échéant en s'appuyant sur des exemples.

V. FLICOTEAUX se demande pourquoi se cristallisent autant de fantasmes sur les architectes et pourquoi on n'en fait pas la promotion publique.

P. PAULOT indique qu'il y a eu certains gestes architecturaux malheureux, notamment dans les villes nouvelles qui ont pu contribuer à un certaine méfiance vis-à-vis de la profession. Il conviendrait dans les références présentées par les architectes d'avoir les photos des réalisations et non les images de synthèse des projets.

Par rapport à des contraintes de surfaces (trop petites ?), par rapport à un budget de travaux serré, l'architecte peut donner une sensation d'un logement plus grand que sa surface réelle… L'architecte est un homme de synthèse et de « système D » qui répond à une demande. Il voit des choses que d'autres ne voient pas… Il travaille l'espace, les volumes, l'harmonie, le rapport à la lumière naturelle… Il conçoit des terrasses bien dimensionnées, il choisit des matériaux adaptés, il donne une qualité et de la générosité aux parties communes, au rapport au quartier et à la ville…

On constate cependant parfois une faiblesse au niveau de l'exécution. Il est indispensable de produire des carnets de détails architecturaux et l'architecte doit le cas échéant s'entourer de compétences pour la bonne exécution du projet. Le cas échéant un ingénieur peut être intégré à l'agence. Dans certains cas, on peut mutualiser le suivi de chantier (exemple François NOIR). La maîtrise d'œuvre est une équipe qui conçoit, organise, coordonne, construit… La continuité de la mission de la conception à l'exécution est essentielle pour assurer la qualité du projet. L'architecte est là de A à Z, c'est le garant de la continuité.

Il est important de raisonner en coût global, notamment par rapport au choix des matériaux. Certains architectes proposent de construire en bois ou en briques toute hauteur… Ils proposent des innovations avec des matériaux « nouveaux » (paille, terre crue…).

P. PAULOT a notamment établi un cahier des charges spécifique pour le traitement architectural des halls d'accès aux immeubles ; on peut parler aussi de « parcours de l'invité » ou tout simplement de « parcours de l'habitant » renvoyant une image plus valorisante et plus domestique. Dans l'existant, il faut prendre en compte les qualités intrinsèques du bâti (en conservant si possible des carrelages, des parquets ou des menuiseries…). P.P. pourra nous communiquer son cahier des charges architectural.

L'introduction sur l'apport des architectes à la qualité de l'habitat pourra être nourrie par une contribution de Monique ELEB. On signale également la préparation d'un ouvrage sur le logement par Dominique GAUZIN-MÜLLER.

Ch. EDEIKINS observe que l'on ne peut plus utiliser le guide sur les rémunérations de la MIQCP, au risque de se faire écarter. De fait, elle tient une comptabilité analytique et perd de l'argent dans les opérations de logements (et en gagne dans les opérations de bureaux). P. PAULOT remarque que ceux qui répondent moins cher ne sont pas forcément les moins bons. Certains ont « industrialisé » leur production et proposent des logements de qualité (exemple Jean et Aline HARARI). Il faudrait répondre en compétences et temps passé et négocier les contrats.

B. MATHIEU indique qu'il faudrait travailler avec l'USH (directrice générale : Marianne LOUIS ; Christophe BOUCAUX, ancien directeur de la maîtrise d'ouvrage, a été nommé délégué général du syndicat LCA-FFB ; Cécile SEMERY est responsable du département architecture et maîtrise d'ouvrage).

Calendrier et suite du travail

L'objectif du groupe est de contribuer à la production sous le timbre de la MIQCP d'un guide de bonnes pratiques pour concevoir et réaliser des logements de qualité. Le futur guide contiendra des dispositions très concrètes et gagnera à être cosigné par les organismes professionnels (CNOA, USH…). Ce guide serait à destination privilégiée des maîtres d'ouvrage, publics et privés, et des élus. L'idéal serait de mettre en annexe un projet de contrat de maîtrise d'œuvre ou a minima de rédiger les clauses d'un contrat déclinant l'alinéa 3 de l'article 3 de la loi 77-2 sur l'architecture avec une mission référencée pour les logements sociaux (Cf. projets CNOA). La mission de maîtrise d'œuvre doit être complète et pluridisciplinaire.

Les prochaines réunions ont lieu :

- le vendredi 8 mars à 14h30 au CNOA, avec l'audition de Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice générale d'Archipel-Habitat et de Patrick ARNOULT.
- le vendredi 22 mars à 10h, avec l'audition d'Ingrid TAILLANDIER, architecte, et de Nicolas POIRIER, Angers-Loire-Habitat.

Sont envisagées pour les prochaines réunions les auditions d'Archipel Habitat, de Jérôme TISSIER (LOGEMLoiret), de REI Habitat (construction en filière sèche), d'Emmanuelle SAUTEREAU et de Marc BENARD architecte (opération I3F en REM-CPE avec maîtrise d'œuvre indépendante)…

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu de la réunion 8 mars 2019 à 14h30

Conseil national de l'Ordre des Architectes

Invitée :

Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice générale d'ARCHIPEL-HABITAT

Présents :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP
- Yasimin VAUTOR, conseil aux maîtres d'ouvrage, MIQCP (depuis le 1er mars 2019)

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)

Introduction et approbation du compte-rendu du 15 février

Le compte-rendu a été modifié en fonction des remarques de Pierre PAULOT et de Bertrand MATHIEU. Christine EDEIKINS aura éventuellement des remarques complémentaires à communiquer.

Audition de Cécile BELARD du PLANTYS

C. BELARD du PLANTYS est directrice générale d'Archipel Habitat, OPH de Rennes Métropole, qui gère plus de 16 000 logements et participe à la mise en œuvre du PLH aux côtés de la collectivité.

La loi ELAN « ne change pas grand-chose : on revient à la situation d'avant 2017 » lorsque les offices publics étaient rattachés à l'ordonnance de 2005 suite à la loi WARSMANN de 2011 et donc non

assujettis à l'obligation de concours. Que faire par rapport à la liberté de choix et à l'exonération du titre II de la loi MOP ?

Archipel Habitat se base sur trois principes :

- qualité et diversité des opérations neuves et en réhabilitation
- égalité d'accès à la commande publique
- association de l'ensemble des parties prenantes.

Le contexte de Rennes est très particulier avec une politique de l'habitat très forte : production de 4 500 à 5 000 logements par an de statut diversifié. La métropole conduit une politique volontariste de maîtrise du foncier, via les ZAC mais aussi en diffus, parfois avec des baux emphytéotiques. Il existe une régulation entre opérateurs et la mise en concurrence se fait sur la base d'une charge foncière fixe, y compris en VEFA. Les opérations sont subventionnées (en moyenne environ 20 000 €/ logement) et modulées selon la complexité pour permettre l'équilibre des opérations (peut aller de 6 000 à 120 000 €/logement).

Avec la baisse des APL et la diminution des loyers, Archipel Habitat se demande s'il pourra continuer à préserver son modèle économique basé sur l'autofinancement dégagé chaque année (12%).

Pour choisir sa maîtrise d'œuvre, Archipel Habitat recourt à toutes les procédures. Ainsi, sur la période 2016-2020, il est prévu la création de 1970 logements, dont 360 en VEFA (20%), dont 230 en accession, répartis en 70 opérations dont 4 concours (organisés sans obligation réglementaire), 1 procédure avec négociation avec remise d'une « esquisse », 2 conception-réalisation (organisé pour une opération complexe au-dessus d'une station de métro et pour une opération expérimentale en habitat modulaire), 1 dialogue compétitif. Tout le reste est monté en consultations de maîtrise d'œuvre formalisées ou adaptées, toujours en partenariat avec la collectivité. La CAO donne toujours un avis, y compris pour les opérations en-dessous des seuils européens.

De 2012 à 2017, les OPH étaient donc soumis à l'ordonnance de 2005. Une délibération avait été prise en CA (une nouvelle le sera en juin 2019) pour fixer les règles du jeu :

- continuer le concours si les enjeux urbains sont importants, si le rendu d'un projet est indispensable à la prise de décision, si on veut offrir une opportunité à de jeunes équipes, ou s'il y a un enjeu de communication ;
- pérenniser le recours à la procédure avec négociation (faire « tout comme un concours » : niveau de rendu, rémunération… mais sans l'anonymat) avec éventuellement des visites, des ateliers urbains… Pour la réhabilitation, c'est la procédure adaptée, il y a obligation de concertation avec les habitants. En revanche, en neuf, les participants du groupe de travail soulèvent le risque de requalification en concours si les prestations demandées correspondent à un début de projet ;
- ne recourir à la conception-réalisation que pour des cas très particuliers et dans ce cas pratique du « mandataire glissant » (architecte en phase conception et entreprise en phase réalisation) ;
- pratique très marginale de la VEFA, dans ce cas Archipel Habitat communique son cahier des charges.

Concernant les missions de maîtrise d'œuvre, « ce n'est pas vraiment un sujet », la mission est confiée à un groupement de maîtrise d'œuvre et l'architecte est présent « du début à la fin ». Il faut cependant reconnaître que le chantier est parfois le parent pauvre et que la maîtrise d'ouvrage assure de fait également un suivi de chantier. L'architecte se fait cependant confier la mission DET. La mission OPC est généralement confiée à des tiers et les travaux sont passés en corps d'état séparés.

Concernant la participation des habitants, l'ambition d'Archipel Habitat est de ne pas simplement procéder à des évaluations mais aussi de faire en sorte que les habitants participent à la production.

Dans le neuf, un travail peut être fait avec les riverains en les faisant participer aux jurys de concours. Pour l'opération « au-dessus de la station de métro » des ateliers avec des habitants ont été mis en place dans le cadre d'une procédure avec négociation. Les habitants ont donné un avis sur chacun des projets.

En réhabilitation, des ateliers participatifs sont mis en place et traitent différents sujets (les logements, les parties communes, les poubelles, les locaux partagés, une expérience de halls décorés avec des mosaïques avec l'accompagnement d'artistes…). Une démolition de 29 logements a été engagée avec le réemploi de matériaux pour lesquels les habitants étaient candidats.

Des évaluations des opérations sont faites 6 mois après la livraison des opérations (enquêtes de satisfaction sur le logement, l'immeuble, l'urbain, le service rendu…). En moyenne on obtient 83% de satisfaction. Généralement revient le problème de la taille des cuisines. La question des rangements est traitée par Archipel Habitat qui prévoit des placards aménagés avec des tringles…

La question des clauses d'insertion à intégrer aux contrats de maîtrise d'œuvre, demandée dans le cadre des opérations ANRU 2, est posée aux architectes.

Globalement la question ne porte pas sur les procédures ou les outils mais plutôt sur ce que l'on veut faire ensemble. A Rennes, il existe de longue date un partenariat confiant entre élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et habitants. L'obligation de concours ne sert à rien, la contrainte n'est pas une solution. La collectivité maîtrise le foncier, donne des subventions… Les opérateurs proposent des innovations (par exemple sur le « loyer unique », la gestion de proximité, l'habitat passif, la sobriété, la réversibilité, le coût global…). Le couple maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre est force de propositions en direction des élus.

<u>Echanges</u>

La clause d'insertion dans les marchés de maîtrise d'oeuvre n'est pas forcément facile à mettre en œuvre, notamment du fait de la taille des agences d'architecture. Selon Bertrand MATHIEU, il y a cependant matière à confier un travail de médiation, de repérage, d'animation… Valérie FLICOTEAUX observe que ce n'est pas facile pour la maîtrise d'œuvre et que cela demande un effort et une rémunération complémentaires. Cécile BELARD du PLANTYS précise que cette exigence est rémunérée.

Christine EDEIKINS rappelle que l'on doit mettre en avant l'apport spécifique de l'architecte (travail sur l'espace et les volumes, réponse qualitative à un programme, défense de l'intérêt public…) et demande s'il y a des retours spontanés ou demandés des habitants sur cet apport. Cécile B. du PLANTYS observe que les habitants ont une appréciation globale de l'habitat et qu'ils n'identifient pas forcément spécifiquement l'apport de la compétence de l'architecte. Cependant au moment de la remise des clés, l'architecte présente son projet aux habitants et il y a dialogue à ce moment-là…

Ce que l'on remarque, c'est le cas échéant l'absence de qualité (absence exigence d'ensoleillement, problèmes acoustiques, manque de rangements, parties communes sombres…). Pierre PAULOT constate que les locataires à travers des interviews réalisées par l'organisme sont globalement satisfaits de leur logement mais qu'ils sont plus nuancés sur l'aspect extérieur du bâtiment, les matériaux utilisés… On signale à nouveau l'intérêt des évaluations réalisées par l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France.

Audition de Patrick ARNOULT

P. ARNOULT intervient sur un vaste territoire (Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord),

« parfois campagnard ». Il intervient en tant qu'Eiffage Immobilier en association avec Eiffage Construction (entreprise générale) et donc en tant que promoteur constructeur. Il produit environ 500 logements par an, dont 50% en « Pinel » et 50% en VEFA pour du logement social.

Les architectes sont des partenaires à qui il confie essentiellement une mission de conception plus une forme de validation architecturale. Il ne faut pas décevoir les collectivités locales entre les images et le projet réalisé. Pour des opérations complexes ou en MH, il confie parfois les études d'exécution. Il y a des discussions sur les surcoûts d'assurance.

On attend de l'architecte une image constructive, techniquement maîtrisée, dans l'économie de l'opération. On a des exigences sur la surface habitable, qui constitue le chiffre d'affaires de la société, sur le respect des délais pour le permis de construire, sur le respect des normes. Les architectes doivent savoir négocier avec les villes et les concessionnaires. L'architecte doit être ingénieux, travailler la trame à partir de l'aménagement du sous-sol et concevoir des projets fonctionnels et pérennes. Le BIM apporte l'avantage de produire une maquette détaillée avant le premier coup de pelle. Le projet doit être clair, loyal, constructible, avec une obligation de résultat pour la surface.

P. ARNOULT confie en amont à l'architecte des études de faisabilité, rémunérées, qui permettent de faire un pré-bilan. Il ne fait pas appel à un économiste. Les BET sont intégrés à l'entreprise générale (Eiffage Construction).

Les architectes sont généralement choisis « de gré à gré ». C'est parfois l'architecte qui apporte le terrain grâce à son réseau (notaires, BET, agents immobiliers…).

En VEFA, il a de bons rapports avec les opérateurs sociaux. Le bailleur peut marquer son intérêt en amont par une lettre d'intérêt, de confort. Certaines VEFA sont 100% sociales, par exemple pour des résidences intergénérationnelles. Il faudrait par ailleurs changer la loi sur la copropriété, notamment mettre la façade dans le champ de la copropriété.

Echanges

Valérie FLICOTEAUX souligne que sur la localisation des opérations, il y a deux types de modèles : les PLH avec une vision constante et partagée comme à Rennes, et des PLH qui sont moins portés.

C. BELARD du PLANTYS met en avant l'intérêt d'avoir des cages d'escalier indépendantes en VEFA.

Archipel Habitat monte beaucoup d'opérations en MAPA en demandant des références, une lettre de motivation et une note d'intention (écrite). Lorsqu'il y a des auditions, les équipes fournissent parfois des dessins que l'on ne leur a pas demandés. Au-dessus des seuils européens, l'organisme pratique le plus souvent la PCN (« procédure concurrentielle avec négociation », qui devient dans le code de la commande publique applicable pour les procédures lancées à partir du 1er avril 2019 « procédure avec négociation »), généralement avec remise de prestations. La question se pose de savoir quel niveau de prestations demander. En effet, si l'on demande une esquisse, il y a un risque de requalification en concours.

Calendrier

La prochaine réunion a lieu **vendredi 22 mars à 10 h au CNOA**, avec l'audition de Nicolas POIRIER (Angers Loire Habitat).

La suivante aura lieu le **vendredi 5 avril à 14h30 au CNOA**. Elle sera consacrée à l'analyse du projet de texte et à un échange sur les propositions.

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu de la réunion du 22/03/2019 à 10h au

Conseil National de l'Ordre des Architectes

Invités :

Nicolas POIRIER, Directeur du patrimoine chez Angers-Loire-Habitat (OPH)

Ingrid TAILLANDIER, architecte

Groupe de travail / présents :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Régis RIOTON, Trésorier au CNOA (pour l'ouverture de la séance)
- Yâsimîn VAUTOR, Conseil aux maîtres d'ouvrage, MIQCP (depuis le 1er mars 2019)

Excusés :

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Denis DESSUS, Président du CNOA
- Lydia di MARTINO, Directrice du service juridique, CNOA
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat, Atelier 2/3/4
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Véronique LE BOUTEILLER, Chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP.

*

* *

- Echanges préalables sur les politiques de renouvellement urbain dans les quartiers sensibles

Intervention de Bertrand Mathieu sur la question du devenir du patrimoine immobilier des grands ensembles. De par sa pratique professionnelle, il constate avec regret que la démolition d'une partie importante (40 à 50*%) des logements existants est une exigence à priori de l'ANRU au nom

de la « déspécialisation » et de l'ouverture des quartiers (QPV). Or, démolir pour reconstruire nécessite (20k€ + 130 k€ soit 150 k€HT) quand travailler finement et en profondeur à une restructuration de l'existant revient à la moitié environ (70 à 80 k€HT). On est à l'opposé d'une politique de développement durable où la réutilisation prime.

La démolition d'un immeuble est par ailleurs stigmatisante pour ses habitants qui contrairement à une idée fausse sont généralement très largement attachés à leur quartier voire à leur immeuble.

L'expérience d'Archipel Habitat est exemplaire à ce sujet et mérite d'être diffusée (voir entretien du 8 mars avec Mme Cécile Belard du Plantys DG).

Les constructions existantes présentent pourtant souvent de grandes qualités, comprenant pour certaines 2 logements seulement par paliers (favorisant le vivre-ensemble), des logements traversants avec une qualité d'usage réelle. Il suffirait parfois d'ajouter quelques espaces extérieurs et d'y mener des travaux de restructuration pour leur donner une seconde vie tout aussi qualitative que les constructions livrées aujourd'hui, voire même d'avantage.

Roland Peylet précise qu'il s'agit en effet d'un débat mis sur la table depuis longtemps.

- Tour de table et présentation des objectifs du groupe de travail auprès des invités.
    - Des auditions et rencontres sont menées depuis septembre dernier avec les acteurs de la production de logements : bailleurs, promoteurs, architectes…
    - Il s'agit de recueillir leur témoignage sur leur pratique professionnelle dans des territoires divers, et d'avoir ainsi des illustrations incarnées de ce qui se passe réellement dans le pays en termes de production architecturale.
    - L'un des objectifs de ce groupe de travail est de réunir au sein d'un ouvrage des recommandations et conseils qui pourront accompagner notamment la maîtrise d'ouvrage dans le cadre des évolutions réglementaires en cours et à venir, en faveur de la qualité architecturale, environnementale et d'usages des logements.

- Compte-rendu du 8 mars 2019 : pas d'observation. Compte-tenu du nombre restreint de participants, il est proposé l'approbation du compte-rendu du 8 mars lors de la prochaine séance.

- Audition de Nicolas POIRIER, Directeur du patrimoine chez Angers-Loire-Habitat (OPH)

Présentation de l'Office :

- Fête ses 90 ans cette année
- Un périmètre agrandi au périmètre de l'agglomération d'Angers
- 13 628 logements en gestion actuellement, pour 26 000 locataires et 239 salariés
- Une moyenne de production de 250 à 300 logements par an
- 50 logement en accession sociale
- 200 logements réhabilités (année creuse en 2018)
- Un objectif de 4500 logements à produire sur la période 2017-24

Mission de Moe : le fonctionnement d'Angers Loire Habitat

D'une manière générale, la structure utilise différemment les missions de Moe en fonction des projets. Nous sommes en moyenne sur des tailles d'opération de 20 logements environ, soit de petites opérations. Il y a quelques opérations phares avec une adaptation de la méthode suivant le contexte et les enjeux.

- En neuf, avant la loi Elan :
    - On utilise le standard de la mission de base (dont DET), sans EXE mais avec Visa MOE
    - OPC chantier externalisé, suivant la taille et la complexité de l'opération.

- En neuf, après la Loi Elan :
    - Il n'y a pas véritablement de changement de pratiques. Cependant des pistes sont étudiées comme l'optimisation de différentes phases, notamment sur de petits projets, « on condense certaines phases pour gagner du temps ». Exemple : fusions ESQ et APS, APD et PRO.
    - Le besoin d'intégrer les attentes et les éléments de restitution du BIM évolue avec le projet : en phase esquisse on veut de la volumétrie, sans avoir besoin de détail intérieur.
    - Un travail de transparence sur le contenu des missions des différents acteurs, notamment auprès des BET, est demandé. On a parfois le retour de BET qui ont l'impression d'être la partie pauvre de la MOE, avec le sentiment d'être « les mal payés de la MOE ». La question de l'allotissement se pose. On demande le détail des prix par cotraitant pour poser des questions et arbitrer lorsque l'on sélectionne la MOE. Aujourd'hui, le bailleur laisse l'équipe de Moe s'assembler, travailler ensemble, ce qui aboutit en général au fait qu'il n'y ait pas d'allotissement. En tant que MOA, il faut tout de même être à l'écoute et vigilant sur la bonne entente des différentes structures formant la Moe.

- En réhabilitation, le point de vue est différent, on a très peu utilisé la loi MOP. Son usage ne se fait que sur des projets nécessitant une approche globale, comme pour les NPNRU, ou lorsqu'il y a un enjeu de promouvoir une nouvelle image du site, ce qui ne concerne pas la majorité des opérations. Dans l'ensemble, le travail est effectué avec BET et économiste directement et la rémunération se fait au temps passé. On constate une attente des collectivités croissante, notamment sur la place des objectifs énergétiques, au détriment parfois de l'usage. La rémunération sur temps passé est sous la forme d'un marché avec bons de commande pour le suivi du chantier (prix à la carte), ce qui permet d'avoir une flexibilité, en évitant les avenants successifs qui alourdissent les démarches et rallongent les délais. Sur des projets phares et innovants, des missions complémentaires de MOE peuvent être réalisées pour le suivi sur une période de 2 à 3 ans.

La méthodologie d'ALh en matière de Moe :

Si le montant est inférieur à 221k€HT, alors on utilise la procédure adaptée en interne et passage en commission interne d'instruction des candidatures et des offres (C2I). Mise en concurrence d'un

minimum de 3 Moe avec une sélection multicritère (60%valeur technique et 40% prix). Cette méthode est utilisée 8 fois sut 10, compte-tenu du fait que la majorité des opérations sont de petites tailles.

Si le montant est supérieur à 221K€HT, on utilise la PCN (Procédure concurrentielle avec négociation) avec audition mais sans visuel sauf en cas de projets spécifiques (commande politique, attente architecturale forte là où se situe le projet…).

Il n'y a plus de recours au concours depuis 2016.

Type de marchés passés

Cadre général :

- Consultation MOE loi MOP avec mission de base, consultation des entreprises en lots séparés ou entreprise générale en fonction de l'activité et la complexité de l'opération.
  Un taux d'infructosité très important est observé, pour les marchés de maçons notamment, lié à la taille des opérations, jugées trop petites pour intéresser les grands majors et trop gros pour les petits artisans qu'il faut rassurer.

Programmes spécifiques :

- Conception réalisation (1 opération sur 10), en groupement d'entreprises ou en entreprise générale.
- Utilisation de la PCI (processus de conception intégrée)

C'est un outil spécifique utilisé lorsqu'il y a un objectif de co-construction du projet, notamment sur des projets complexes d'un point de vue technique ou lorsque les objectifs ne sont pas encore bien définis. Le principe est en effet de faire collaborer étroitement dès le début du projet les différents acteurs au travers des différents ateliers.

Comment cela fonctionne :

- temps 1 : sélection de candidatures, avec au minimum 3 candidats retenus, comme pour un appel d'offre restreint. Les critères de capacité et d'expériences sont les seuls étudiés. L'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs va concevoir et réaliser le projet avec la MOA, ce qui implique pour la MOA d'avoir un travail et un investissement plus important que sur un schéma classique. Il est nécessaire au préalable d'avoir une base de programme très détaillé qui servira de base de négociation. Le prix d'objectif à atteindre est fixé dès le départ par la Mo, avec un coût au m2 à atteindre.

- temps 2 : production des offres, avec auditions sans visuel. C'est une expérience très intéressante car on ne s'enferme pas dans une image, on choisit sur d'autres critères, dont les valeurs techniques proposées par l'opérateur. Comment, sans image de projet, garantir la qualité de l'opération ? Pour ALh, les logements seront de qualité parce que c'est le MOA qui en assure pleinement le programme, et ce dans un souci du détail important. D'où l'idée d'une démarche de programmation très forte de la part du Mo. On peut avoir des volumes de projets présentés. Suivant le contexte d'implantation de

l'opération, on peut avoir des fiches de lot très prescriptives en ZAC qui déterminent quasiment la volumétrie projetée. La plus-value de l'offre de l'opérateur se fera donc ailleurs, notamment sur sa bonne compréhension du programme et de sa capacité. L'opérateur nous présente son concept du projet, on ne s'attache pas à acheter une image, ce qui permet après de co-construire ensemble, avec collectivité, aménageurs, etc. C'est une méthode qui fonctionne bien, qui surprend un peu au départ les candidats, qui eux aussi, finalement trouvent aussi cette approche intéressante. Cela permet d'atterrir sur des projets qualitatifs. Si le visuel n'est pas demandé systématiquement, on ne se prive pas d'utiliser aussi du visuel, notamment quand on a un enjeu politique fort. On retrouve alors la logique du concours. La sélection de l'attributaire se fait sur valeurs techniques, d'usages et d'innovation. A aucun moment on note le prix puisque les objectifs de coûts sont fixés au départ. Le jury donne un avis pour validation en CAO. Il est fait mention de l'usage d'un cahier des écarts, qui ouvre le droit à la négociation. L'équipe peut faire des propositions qui dérogent aux éléments programmatiques. Le cahier des écarts permet de partager ces éléments de négociation, et les éléments négociés deviennent contractuels. La finalisation du prix se fait en phase APD, avant dépôt du PC. Le MOA s'oblige à respecter la règle suivante, de manière à avoir un cadre de négociation financière à ne pas dépasser : ne pas dépasser plus ou moins 15% du coût objectif initial. L'interlocuteur dans la phase étude est le mandataire du groupement qui est généralement l'entreprise générale, l'architecte est le chef d'orchestre, l'entreprise générale se comporte comme l'économiste du projet.

Le processus de conception intégrée sur la commune de Beaucouzé, projet Hélios :

Situé dans le futur quartier des Echats III, il s'agit d'un projet de 36 logements répartis en 3 bâtiments. Ossature bois, chaufferie gaz, panneaux photovoltaïques

Ses objectifs :

- Offrir aux habitants un environnement intérieur sain, confortable et simple d'utilisation
- Bâtir à un coût raisonnable et exploiter à un coût maîtrisé
- Contribuer à la sobriété énergétique globale et particulièrement sur le plan carbone

L'équipe de conception-réalisation est un groupement de 3 entreprises constructeurs bois, avec maçon et plombier + groupement d'architectes. Ils ont proposé ce processus de conception intégrée, avec

coordination d'une compétence extérieure pour faire du management du projet, via le bureau Wigwam, facilitateur de projet de culture québécoise, qui faisait partie et était rémunéré par le groupement. Ce bureau d'étude a en interne des compétences en architecture (gérante architecte), communication et management de projet.

Participation des acteurs du projet :

• Commune, maître d'ouvrage avec des représentants élargis (construction, maintenance, gestion locative, espaces verts…), équipe de conception réalisation, contrôleur technique, SPS…

Déroulement des ateliers en plusieurs phases :

• des temps de réflexion personnelle ou chaque personne doit produire et exposer ses idées,

• des temps de travail en sous-groupe, permettant l'échange,

• des temps de restitution en plénière afin de partager le travail réalisé.

Des outils et méthodes d'animation ludiques et créatives à travers l'organisation de 6 journées complètes où toutes les parties prenantes travaillent ensemble pour aboutir à un projet définitif.

L'opération Hélios sera livrée à la fin du mois. Le Mo arbitre parfois entre entreprise et architecture, sur quelques aspects spécifiques, à l'image de l'aménagement des halls dont la qualité ne doit pas être revue à la baisse pour des contraintes financières. Cela permet à la Mo d'avoir une transparence sur les choix qui sont faits : « on est en plus au fait de ce qui se passe sur nos chantiers » ; avec une attention particulière à avoir sur la place de chacun pour éviter les dérives « on peut parfois prendre une place trop importante sur le suivi de chantier ».

Cette méthode n'est possible qu'avec une collectivité attirée par ce genre de démarche. C'est en effet un territoire qui a l'habitude de concerter avec les habitants. Sur cette opération de 30 logements initialement prévu en un seul bâtiment, c'est finalement une implantation sous la forme de 3 plots, qui a été retenu suite à ce travail de co-élaboration. Ce processus demande à avoir une rigueur certaine, avec un regard vigilant à toute étape sur l'économie du projet. Il est consommateur de temps pour tout le monde. Il permet cependant de se réinterroger sur les pratiques et de sortir du cadre quotidien de leur travail.

Echanges avec le groupe :

Pourquoi n'y-a-t-il pas eu de recours au concours ? La PCN est plus souple, avec les mêmes objectifs, sachant que l'élément graphique n'est pas un objectif en soi. Il est demandé à l'opérateur d'expliquer l'intention urbaine. Le MOA souhaite être d'avantage impliqué dans la définition du projet à partir de son programme « on veut pouvoir co-construire, adapter le projet ensemble. On choisit la capacité

d'une équipe à construire avec nous, pas une image figée ». La rémunération est un élément secondaire dans la sélection de l'équipe, dans le sens où l'engagement se fait sur la base d'une enveloppe budgétaire imposée par la MOA. La sélection du projet se fait sur la réponse des éléments programmatiques, techniques, critères qui sont présentés par le MOA comme plus objectifs que le subjectif de l'image, remettant au centre des discussions l'usage. Lorsque l'audition se fait sans visuel, il n'y a pas de rémunération des candidats pour les PCN. En revanche, la demande de production de visuels s'accompagne d'une rémunération en conséquence.

Au sujet de l'analyse, de l'offre, pour la DPGF, la MOA demande une visibilité sur la décomposition des prix auprès de chaque opérateur, charge à l'équipe de détailler la décomposition du prix.

La rémunération de la MOE dépend du projet et tourne en général entre 7-9% du coût du projet en conception-réalisation.

En moyenne, en « schéma loi MOP », ils reçoivent 17-25 candidatures, qui viennent d'horizon différents (local, régional, voire national).

En conception-réalisation avec PCN, :

- Une phase de candidature, avec capacité de l'entreprise à faire et les références, pour présélectionner, étape où on laisse la place à ceux qui ont peu de référence parce qu'ils débutent. Les critères sont adaptés à chaque opération, les cahiers des charges ne sont pas identiques. Dans le règlement de consultation une multitude de critères est affichée, variant suivant chaque projet pour être au plus proche de ses caractéristiques.

- Une phase d'offre telle que précisée ci-dessus.

Quelle place prendra la conception-réalisation pour l'avenir selon ALh?

C'est un véritable atout pour co-concevoir, c'est un outil utilisé à la place du concours qui semble laisser plus de souplesse à la MOA. Il répond au besoin de sécuriser d'un point de vue financier l'opération, d'être sûr de voir son projet aboutir. Il ne s'agit pas de systématiser cet outil mais de l'employer quand le contexte y est favorable. La diversité des processus et procédures doit permettre de diversifier l'offre, et d'offrir la capacité à d'autres que les majors de répondre. Un travail avec la FFB est réalisé dans ce sens pour encourager la mobilisation des artisans. Ce qui peut leur fait peur, c'est le risque encouru du groupement solidaire, alors qu'il parait plus intéressant d'avoir un groupement d'entreprises qu'une seule entreprise mandataire. Sur une opération récente de conception-réalisation, une méthodologie différente, a été testée : c'est l'architecte qui est mandataire sur la conception et la réalisation en mobilisant une société de promotion qui va sélectionner ses entreprises.

Eléments de conclusions amenés par Nicolas POIRIER

D'un point de vue général les dernières réglementations nous offrent plus de souplesse. Il ne faut pas y voir un danger mais plutôt un champ du possible qui s'ouvre à nous.

Pour l'Office nous continuerons à utiliser d'une part la loi MOP qui apporte un cadre structurant et rassurant sur les missions de la maitrise d'œuvre. D'autre part la PCN offre une réelle progression sur la passation des marchés offrant une souplesse et une liberté de réponse importante. La conception réalisation est un outil parmi d'autres garantissant une co-conception et une forte responsabilité à l'intérieur du groupement garantissant pour la maitrise d'ouvrage la maitrise du coût et la fructuosité de l'opération.

- Audition d'Ingrid TAILLANDIER, architecte

Le déroulé de l'exposé, sur l'apport de l'architecte à la qualité de l'habitat, s'organise de la manière suivante :

- Présentation d'opérations éclairantes au regard du sujet

- Les principes de qualité fixés par ITAR

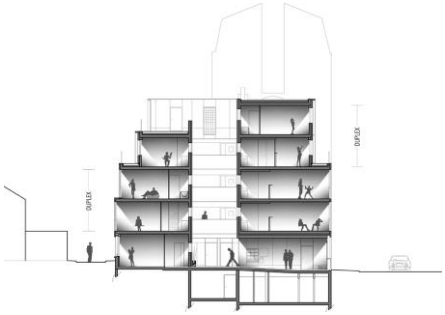
- Les difficultés rencontrées face aux autres acteurs

- Les difficultés rencontrées sur le terrain

- Quelles recommandations ?

- Présentation d'opérations éclairantes au regard du sujet

- Première opération de logements, logements POUCHET, 7 logements locatifs sociaux, 480 m² SHON - PARIS HABITAT OPH



7 logements pour Paris Habitat, concours avec esquisse et demande de visuel.

3 projets complètement différents ont été proposés, Ingrid Taillandier avait mis en avant une approche très contextuelle avec un travail sur la cour intérieure qui permet à la fois d'avoir des logements traversants, la création d'une petite communauté autour des 7 familles et la proposition d'une volumétrie bienveillante vis-à-vis des voisins (pas de recours car travail sur retrait, émergence de R+3 avec un dernier niveau accessible, sans ascenseur). L'architecte est allée à la rencontre des occupants des lieux 5 ans plus tard, une visite sur le site investi par ses habitants très enrichissante qui a permis de vérifier du bon usage des lieux conçus, notamment l'espace en commun qui est complétement approprié et source de liens sociaux riches. Ingrid Taillandier souligne l'importance du choix de la MO publique qui a su donner l'opportunité à une jeune agence de faire un projet.

- Logements VOLTA

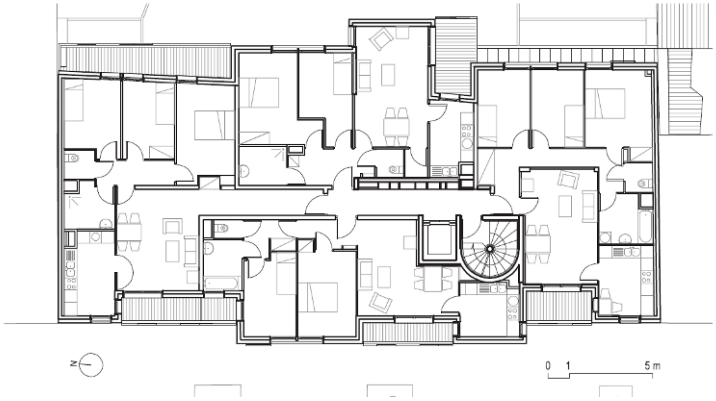
13 logements locatifs sociaux, 1270 m² SHON, SIEMP, Elogi, 3 e arr. (Arts et métiers)

Dans un ancien ilot insalubre, ce projet fut long à sortir (5 ans), avec une MO peu impliquée car il s'agissait pour elle d'un petit projet (changements nombreux d'interlocuteurs au sein de la MO, problèmes de suivi…).

C'était également un trop petit projet pour les entreprises générales qui ne tenaient pas la route, un sous-traitant en faillite, un chantier compliqué…

- Logement Pyrénées, paris Habitat

R+1



28 logements locatifs sociaux et 1 local commercial, 2250 m² SHON. Ce fut une opération rapide avec 2 chargés de projets MO seulement sur 3 ans.

Ce projet fut gagné en concours grâce aux espaces très généreux qu'il proposait.

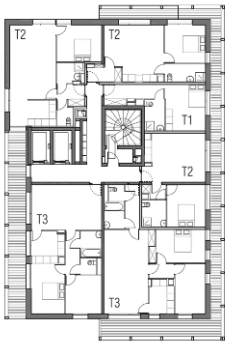
- Projets de tours

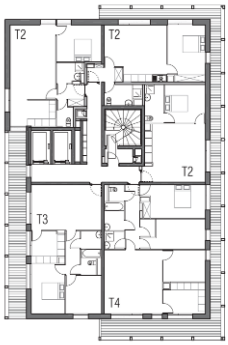
En 2009, réalisation d'une exposition au Pavillon de l'Arsenal sur la tour européenne (travail de recherche). Des tours construites dans les années 60-70 peuvent être extrêmement qualitative en matière d'usages, il y a un travail de réhabilitation très intéressant à poursuivre et à valoriser. Aujourd'hui, en partie grâce à cette contribution, l'agence est consultée pour concevoir des tours.

-Tour réalisée sur Lyon Part-Dieu

Lot multifonctionnel, Lafayette-Villette-Bonnel, ITAR architectures - SUD architectures – OGIC.

Tous les logements, à l'exception des T1, ont 2 orientations et façades.



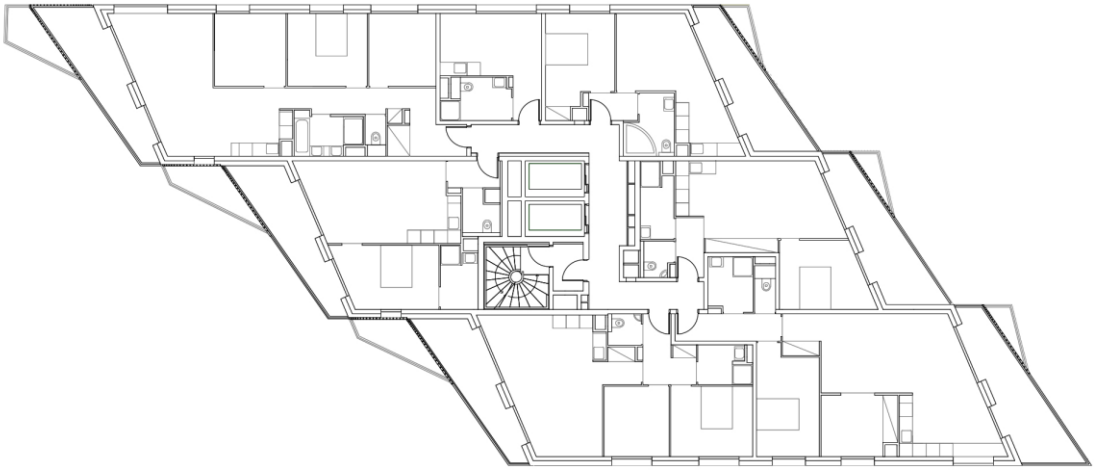


-Projet Batignolles, Lot O6B

Sur une parcelle triangulaire, 121 logements (68 en accession, 53 locatifs), 8040 m² SP, ITAR architectures - Fresh architectures - Demathieu et Bard – OGIC.

2300m2 SHAB, avec 3 niveaux de sous-sol

Logement social vendu à 3500 euros/m2, en accession au-dessus de 10 000 euros/m2 (12000€/m2 env).



Objectif : offrir quelques qualités liées dans l'imaginaire de la population à la maison individuelle. Pour y arriver, tout en maintenant les objectifs de coût, il a fallu beaucoup batailler. Le travail de co-construction en atelier était très chronophage, 1 rencontre toutes les semaines, sur presque 6 mois. Il y eut, du fait d'une demande de mobilisation non rémunérée, une mise en danger de l'économie de l'agence. L'architecte ne souhaite pas faire de bâtiment générique : « nos bâtiments s'orientent, les façades sont donc différentes ». Il est souligné par l'architecte la qualité du balcon en double hauteur, qui confère plus de lumière au projet et donne une écriture architecturale singulière. Cela permet aussi d'identifier son logement depuis la rue grâce à l'appropriation du balcon. L'opération comprend aussi des maisons avec duplex ascendants et descendants. Un travail sur la structure permet au logement de s'agrandir (comme cela se fait souvent dans les immeubles haussmanniens), avec l'utilisation de murs fusibles. L'utilisation

du préfabriqué assure une qualité plus grande d'un point de vu constructif, mobilisant des compétences techniques plus fines. Cette opération comprend une offre des services partagés à destination des résidents pour favoriser échanges et rencontres entre voisins et améliorer la qualité de vie des occupants.

- Les principes de qualité fixés par ITAR :

- Une intégration urbaine sensible, qui oblige une remise en question fréquente des fiches de lots et des gabarits maximum. Il y a parfois des problèmes de la faisabilité au départ, d'où l'importance pour les Mo d'avoir des architectes dès la faisabilité.

- Faciliter le «vivre-ensemble», en appréhendant le bâtiment comme une petite collectivité. Pour favoriser ce « vivre-ensemble », les circulations sont systématiquement éclairées naturellement, les espaces communs généreux et une attention particulière est portée sur la qualité de l'espace tampon entre l'espace public et la sphère privée. La démarche de l'usage et le rapport à l'usager sont très importants. L'agence revient voir comment les habitants se sont appropriés les lieux plusieurs années après la livraison, ce qui les conforte dans leurs idées, au regard des retours positifs recueillies.

- Offrir des qualités intrinsèques aux logements

  - logements double orientés
  - un espace extérieur pour tous
  - identifier son logement depuis la rue
  - diversité d'offre de typologies d'appartements : pas de répétition excessive
  - qualité des matériaux de façade

- Utiliser les labels environnementaux comme leviers pour la qualité, à mobiliser dans les négociations.

- Les difficultés rencontrées :

- Rapport aux MO

Les opérateurs privés vivent le projet architectural comme un projet financier. Dans ce contexte, il s'avère difficile de lutter contre la standardisation. Penser au-delà de la rentabilité Sp/SHAB est une vraie bataille pour faire des espaces tout simplement vivables. La question des budgets minimum a été soulevé : fixés fictivement dans un premier temps, ces budgets minima deviennent des budgets fixes alors que la rémunération de l'architecte n'est pas réactualisée : « On nous cache dans un premier temps les vrais budgets, ce qui a des répercussions sur nos taux d'honoraire. On nous demande en cours de route d'augmenter les surfaces sans augmenter nos rémunérations », alors que les marges des promoteurs augmentent.

Avec les bailleurs sociaux le rapport est différent, ils portent globalement un intérêt plus grand au regard de la qualité d'usages. Il faut cependant parfois lutter pour réinterroger les grilles de surfaces et de calcul.

Le sujet des délais est un vrai problème, la question du portage ou du manque de portage de la maîtrise d'ouvrage, et donc de sa responsabilité dans l'émergence du projet est un véritable frein. Des dossiers sont « laissés dans les couloirs », « on peut passer 6 mois avant de passer en phase PRO ». Or, le chef du projet en agence d'architecture, qui a la mémoire du projet, ne peut pas rester en attente si longtemps, et est donc réaffecté sur d'autres projets, ce qui engendre des pertes de mémoires du projet, et fait perdre en efficacité.

- Rapport aux entreprises

Pour l'architecte, il est très dur de travailler avec des entreprises qu'on lui impose. Beaucoup ne seraient pas assez réactives avec un dessin. Une entreprise sait et a l'habitude de répondre à un projet qui est figé, par sur un projet qui est en cours, sauf celles qui en font depuis longtemps. Ce travail d'articulation demande à avoir une grande vigilance car l'entreprise propose sans cesse des variantes, en faveur de sa marge, sur tous les éléments, allant jusqu'à la robinetterie : « cette bataille de tous les jours, ce travail de pédagogie, seul un architecte peut le faire », « on ne défend pas que le projet mais l'intérêt général de la MOA, sur la base de ce qui a été signé », aussi, « nous pouvons dialoguer, mais certains aspects sont non négociables car la qualité doit être au rdv, nous sommes embarqués sur 30 ans de responsabilité ». L'agence exprime son rapport au chantier : « Nous on aime faire du chantier », mettant en avant le rapport humain et beaucoup de pédagogie. Ce qui est dur c'est quand l'entreprise fait faillite, notamment sur des petits projets. Les majors n'ont bien entendu pas ce problème. Ces derniers sont en revanche dans une logique du rapport au contentieux parfois préjudiciable qui encourage à ne plus prendre de risque, alors que l'on pourrait apporter des réponses plus adaptées voire innovantes dans les projets.

- Rapport aux collectivités locales

Des pratiques problématiques sont observées : certaines ne respecteraient pas leur PLU, veulent imposer leurs entreprises, n'ont pas la capacité de penser l'insertion urbaine (et ne se font pas accompagner et conseiller), demandent une esthétique particulière, ne travaillent qu'avec les professionnels qu'ils connaissent… Or, on ne devrait pas pouvoir imposer son réseau de connaissance au détriment de la qualité architecturale. Il est noté l'importance de l'appui des architectes conseils de la ville pour y remédier, au profit d'une plus grande transparence et de la qualité des projets. Il s'agit de défendre une qualité esthétique contemporaine et une insertion urbaine sensible. Il est fait mention des bienfaits d'un concours, qui permet de créer une émulation : « on se casse la tête pour trouver le meilleur projet » ; cela permet de trouver de nouveau talents.

- Difficultés rencontrées sur terrain

- Projets chronophages, avec de plus en plus de missions non ou mal rémunérées (ateliers de concertation, esquisses pour les AMI…),

- Projets mal rémunérés (« Pour les contrats privés, nous ne sommes pas payés jusqu'au dépôt de permis »),

- Eclatement de l'équipe de maitrise d'œuvre, avec peu de visibilité sur le DPGF, pas de visibilité sur le travail de l'économiste…

- L'image d'une profession mise à mal (« La loi Elan nous a fragilisés en termes d'image, et la Vefa d'un point de vue financier au regard de notre perte de rémunération »).

Face à ce constat, quelles sont les pistes de recommandations ?

1-Favoriser les dialogues interministériels

2-Revaloriser l'architecte «constructeur» défenseur de l'intérêt général «gardien de la qualité» investi sur 4 à 5 ans

- Communication sur les apports de la Moe à toutes les étapes du projet.
- Formation (Hmonp) plus en lien avec nos pratiques, notamment sur le suivi de l'exécution, le suivi du chantier.

3- Simplifier, standardiser et dématérialiser les candidatures, afin de permettre faisabilités et concours rapides garants de la qualité

4-Consolidation des agences

Plus professionnelles, plus structurées, moins artisanales. Il est pour l'architecte impensable que le suivi du chantier soit non obligatoire pour les projets portés par des bailleurs. C'est un réel sujet d'inquiétude sur l'appauvrissement des savoir-faire de la maîtrise d'œuvre et de l'architecte en particulier. Concernant l'agence, les 15 architectes sont très transversaux : « on sait faire de la conception et du chantier », « ce que nous dessinons, nous savons combien cela coûte ». Cette capacité à faire du chantier permet de concevoir de manière plus adaptée et au plus proche de la réalité.

- <u>Echanges avec le groupe :</u>

- Bertrand Mathieu indique que concernant la présence de l'architecte sur le chantier, un travail est en cours sur la mission de suivi de la conformité architecturale.

- Roland Peylet propose d'intégrer dans ces réflexions le rapport au particulier, au marché du logement individuel, avec la difficulté de doter l'individu des qualités requises pour assurer une maitre d'ouvrage de qualité.
- Nicolas Poirier souhaite noter les nombreux points communs qu'il peut y avoir entre les différents acteurs autour du logement (MO-collectivité/bailleur, Moe, entreprise…), si l'on dépasse les jeux de posture. L'intérêt de groupes de travail comme celui-ci est de contribuer au dépassement des préjugés. Il y a le partage de mêmes objectifs avec des rôles différents. Toute la règlementation qui s'installe ouvre un champ du possible, mais il est certain que cette ouverture peut susciter des inquiétudes face aux risques de dérives. Il y a un intérêt à parler des bons retours d'expérience, mais aussi, comme l'a fait Ingrid Taillandier, à montrer les

projets qui ont moins bien fonctionné, afin d'en tirer les enseignements et de les partager, cela en mettant en avant des méthodes de travail diverses et une approche de partenariat, de collaboration.

- Organisation de la suite du travail :

Prochaine réunion du groupe de travail :

- 5 avril 2019 à 14h30 au CNOA (lieu à confirmer), avec pour objectif l'affirmation d'un fil rouge pour l'élaboration d'un guide de recommandations sur le logement, sur la base des auditions recueillies, des échanges au sein du groupe et de la première mouture de trame proposée par la MIQCP.

GT Les architectes dans la production du logement

Compte-rendu modifié de la réunion du 5 avril 2019 à 14h30

Conseil national de l'Ordre des Architectes

Présents :

- Roland PEYLET, Président de la MIQCP
- Naïma RAMALINGOM, Chef du bureau des professions, de la maîtrise d'œuvre et de la commande architecturale
- Bertrand MATHIEU, Architecte conseil auprès de la Direction générale des patrimoines
- Denis DESSUS, Président du CNOA, représenté par Lydia DI MARTINO, directrice du Service juridique et Valérie FLICOTEAUX, Vice-Présidente
- Christine EDEIKINS, Architecte conseil de l'Etat
- Pierre PAULOT, Directeur de la maîtrise d'ouvrage, I3F
- Jean-Michel SAVIN, Directeur du Développement, MAF (Mutuelle des architectes français)
- Christian ROMON, Secrétaire général de la MIQCP
- Patrick CHOTTEAU, Secrétaire général adjoint de la MIQCP
- Yâsimîn VAUTOR, conseil aux maîtres d'ouvrage, MIQCP
- Véronique LE BOUTEILLER, chargée de mission auprès du secrétaire général de la MIQCP

Excusés

- Agnès VINCE, Directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines
- Corinne LANGLOIS, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie

- Emmanuel ACCHIARDI, Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction
- Patrick ARNOULT, Directeur, Eiffage Immobilier Picardie, Hte Normandie, Ile de France-Nord
- Serge CONTAT, Directeur général de la RIVP
- Daniel PALMARO, Directeur général de Clairsienne (ESH)

Approbation des compte-rendus du 8 mars et du 22 mars

Pas d'observation sur le compte-rendu du 8 mars. Christine EDEIKINS et Bertrand MATHIEU transmettent à la MIQCP leurs remarques respectivement sur les compte-rendus du 15 février et du 22 mars.

Introduction

Roland PEYLET propose de développer deux supports différents, répondant de manière complémentaire aux objectifs du GT :
- un rapport pour retracer de manière structurée les différents échanges, propositions et pistes de solutions apportées au sein du GT, par ses membres et par les personnes auditionnées. Ce rapport sera transmis aux membres composant le GT et remis officiellement au Ministère de la culture d'ici fin juin.
- un guide à destination des collectivités, maîtres d'ouvrage et professionnels mobilisés dans la production des logements, afin d'offrir des éléments de méthode, des conseils et des exemples inspirants.
Ces deux supports ont pour objectif de garantir la qualité des logements produits (en réhabilitation et en construction neuve) en valorisant l'apport des architectes tout au long du projet.

Présentation de l'avancement des travaux du groupe et échanges

- Composition du groupe de travail : il faudra le reconfigurer avec les personnes qui ont effectivement été présentes.
- Implication des architectes dans la production du logement : Jean-Michel SAVIN vérifiera les chiffres, que l'on trouve en encadré en page 2 du texte joint sur « les architectes dans la production du logement ».
- Développer l'ingénierie amont : mettre également en avant l'échelle de l'intercommunalité (SCOT, PLUI…), l'apport des autres conseils comme le CAUE. Il pourrait également être utile de favoriser les audits préalables sur la légalité des projets (proposition de J. M. SAVIN). Il serait intéressant d'avoir un architecte conseil dans les communes au-delà d'un certain nombre d'habitants (V. FLICOTEAUX). P. CHOTTEAU souligne l'intérêt de la proposition de garder l'équipe qui a élaboré le PLU en lui confiant un accord-cadre d'ingénierie urbaine, équipe dans laquelle un architecte a toute sa place.
- Les études de faisabilité et de capacité permettent de faire le lien entre politiques locales et opération mais doivent figurer dans le chapitre sur le montage des opérations. Ces études pourraient constituer un élément de mission de maîtrise d'œuvre. Si le maître d'ouvrage souhaite garder son équipe il peut recourir à un marché à tranches ou encore à un accord-cadre.
- R. PEYLET indique qu'il faut dans le chapitre « développer l'ingénierie amont » bien distinguer les différentes propositions en précisant les acteurs concernés aux différentes échelles. Il faut également distinguer les enjeux des propositions.

- Réhabilitation énergétique : se pose en particulier la question de la décision de faire dans les copropriétés. Pour faciliter la décision sur des travaux de réhabilitation thermique et préserver l'aspect patrimonial des immeubles, il serait souhaitable de faire figurer a minima dans les parties communes de la copropriété les menuiseries extérieures, voire d'envisager un porteur (investisseur/ « concessionnaire ») unique pour les parties communes (proposition P. PAULOT). De l'avis général ces propositions qui concernent le droit de la propriété sont à examiner au regard de la constitution et débordent du champ du groupe de travail.
- Restructuration des îlots historiques : P. CHOTTEAU cite l'exemple de Bayonne avec notamment la constitution d'ASL (Associations syndicales libres).
- Retours qualitatifs sur les opérations : avoir des retours des gestionnaires mais aussi des habitants, si possible avec la présence du concepteur. I3F effectue des visites des opérations 1 an après la livraison. Les logements doivent être appropriables, souhaitables, habitables… Les habitants doivent pouvoir être fiers de leur logement. L'image du bâtiment est importante pour les habitants (exemple des HBM qui sont appréciés alors que les logements eux-mêmes sont très petits…). Le traitement du hall d'entrée et des parties communes doit être soigné. Ch. EDEIKINS évoque l'exemple de Lausanne où les logements sont évalués et notés tous les 20 ans.
- Raisonnement en coût global : à présenter dans une diapositive spécifique sur la programmation.
- Définition de la mission de maîtrise d'œuvre dans l'article L. 2431-1 du Code de la commande publique : R. PEYLET précise que cette définition s'applique aux maîtres d'ouvrage soumis au titre III du livre IV de la 2ème partie du Code. Il faut donner une définition de la mission de maîtrise d'œuvre plus générale sans faire appel à une référence juridique particulière. Il faut donner envie de faire appel à un architecte à partir d'exemples (plans de logements…).
- Ch. EDEIKINS rappelle que le cœur du rapport du groupe de travail doit effectivement démontrer en quoi l'architecte est utile dans la production du logement et de l'habitat, insister sur son apport spécifique par rapport aux autres acteurs de la construction, et pourquoi notamment il faut lui confier une mission complète. En ce sens le rapport pourrait se structurer ainsi : 1. La profession d'architecte est utile dans le logement et l'habitat, 2. Propositions en direction de la maîtrise d'ouvrage et des collectivités (conseils, assistance avant, pendant et après l'opération), 3. Comment adapter les pratiques aux évolutions sociétales, législatives et techniques ?
- Il faut également parler de la compétence de l'équipe de maîtrise d'œuvre dans laquelle l'architecte est mandataire pour les opérations de logements. Les maîtres d'ouvrage auditionnés, publics et privés, ont mis en avant l'intérêt d'avoir un interlocuteur unique.
- L'architecte est le mieux à même, de par sa formation, d'assurer la mission DET (Bertrand MATHIEU). Cependant certains architectes ne font que le permis de construire. La conduite de chantier est néanmoins difficile notamment du fait de défaillances d'entreprises. On constate souvent un dérapage des délais de chantier. Dans ce cas-là, la maîtrise d'œuvre n'est généralement pas rémunérée du fait du caractère forfaitaire de la rémunération. Ceci est conforté par la jurisprudence BABEL (CE n°319481 29/09/2010). Seule la loi pourrait remédier à cette conclusion.
- L'item programmation doit être traité en tant que tel avec la prise en compte de l'insertion urbaine. Le concours présente l'intérêt d'obliger le maître d'ouvrage à le rédiger. En même temps il doit pouvoir évoluer en itération avec la conception du projet, ce que permettent d'ailleurs les textes. « Le logement, c'est du tricot » (V. FLICOTEAUX). La réponse des maîtres d'œuvre à un concours permet d'interpréter les règles : il s'agit de répondre de façon créative sans se laisser brider par une lecture trop rigide du programme.

Conclusion et perspectives

R. PEYLET indique que deux productions sont donc prévues :

- d’une part un rapport du groupe de travail qu’il compte terminer fin juin. Christine EDEIKINS fera une proposition de trame pour ce rapport ;

- d’autre part un guide à destination principale des collectivités et des maîtres d’ouvrage sous le timbre de la MIQCP.

3 réunions sont prévues au CNOA pour finaliser le rapport et les propositions :

- le vendredi 17 mai à 14h30

- le vendredi 7 juin à 9h30

- le vendredi 21 juin à 9h30