



Sublimez
vos projets

Un large choix
de matrices,
inspirantes,
au service
de votre
imagination.

Un monde d'idées d'architecture
recréant une véritable
diversité d'expressions
spécifiques de la personnalité de
vos réalisations.

béton &
créativité



www.reckli.com/fr/

RECKLI France | 10, avenue Charles de Gaulle - 92000 Nanterre Cedex | 01 41 41 41 41 | info@reckli.com

SPÉCIAL LOGEMENT



RÉALISATIONS

- 72 > POINT DE VUE
Crise du logement abordable : plus d'émoi que d'architecture
- 76 > ANAU et DATA
143 logements et 15 SOHO, Chapelle international, Paris 18^e
- 88 > SERGE JOLY ET PAUL-EMMANUEL LOIRET
Réhabilitation de 54 appartements et réalisation
de 18 logements, rue Haxo, Paris 20^e
- 96 > ATELIER D'ARCHITECTURE RAMDAM
Réhabilitation d'un immeuble, rue de Châteaudun, Paris 9^e
- 102 > BIEN URBAIN
Restructuration de 19 logements sociaux, rue de Saintonge,
Paris 3^e

Ci-dessus, de gauche à droite :
Logement du quartier Chapelle international, Paris 18^e,
ANAU et DATA © Arnaud Ledu.
Logement de la rue de Châteaudun, Paris 9^e, Ramdam
© Salem Mostefaoui.
Logement neuf de la rue Haxo, Paris 20^e, Serge Joly
et Paul-Emmanuel Loiret © Christophe Demonfaucon.
Logement rue de Saintonge, Paris 3^e, Bien Urbain © 11h45.

Crise du logement abordable : plus d'émoi que d'architecture

par Pascale Joffroy



Toute table ronde sur le logement commence par la dénonciation des manques et finit par l'impossibilité de les combler



14 décembre 1911, rue de Dantzig, Paris 15^e. Coup d'éclat médiatique de Georges Cochon, secrétaire de l'Union syndicale des locataires, contre une menace d'expulsion et le tout-pouvoir des propriétaires. Agence Rol.

Tiers-lieu des non-logés, mars 2023, Point F, université Paris-Saclay. Collectif de solidarité avec les bidonvilles du Nord-Essonne et Système b.

© Pascale Joffroy

Face à la difficulté de loger les plus pauvres, que font les architectes ? Il est proposé ici une réflexion sur la possibilité d'aborder spatialement le sujet, par-delà les tabous qui rendraient intouchables les contours actuels de l'architecture du logement. La question mérite d'être posée : derrière le valeureux héritage du logement moderne standardisé, ne risque-t-on pas d'encourager le logement cher, inabordable pour une partie grandissante de la population, alors qu'une prochaine crise sociale pourrait bien venir du coût du logement ? Quelle autre approche lui substituer ?

C'est dit et répété, le mal-logement augmente, et « mal » signifie en partie pas logé. Mais ce constat suscite plus de déploration que de solutions. Derrière les militants du Droit au logement (DAL), les solutions seraient connues et suffisantes : construire davantage, réquisitionner des logements vacants, encadrer les loyers, revaloriser l'APL, faire appliquer le droit au logement opposable. Ces solutions – dont certaines étaient déjà revendiquées au temps de Georges Cochon et de l'Union syndicale des locataires dans les années 1910 – se heurtent aux choix politiques et économiques faits par l'État. La construction de logements sociaux cumule des retards, les effets de la loi SRU restent mesurés, l'aide à la personne baisse, les réquisitions de bâtiments vacants sont très marginales. Le parc modeste à quelques euros le mètre carré disparaît parallèlement sous les rénovations et réhabilitations. « Plus on est pauvre moins, on a de chances d'obtenir un logement social », note la journaliste Isabelle Rey-Lefebvre dans *Le Monde* en juin 2020. On commence seulement à établir officiellement le lien entre le nombre croissant de non-logés et l'inaccessibilité financière du logement. Selon les chiffres, le logement dépasse en moyenne un tiers du budget des ménages en coût locatif ou remboursement d'emprunt, et atteint jusqu'à 60 %

pour les plus pauvres. La récente synthèse du Conseil national de la refondation Logement évoque enfin ce sujet, mais sans émettre d'autres propositions que de construire davantage (l'hypothèse du ruissellement) et de développer des formules de crédit (donc d'endettement). On continue donc de faire comme si chacun pouvait se payer son logement et de considérer qu'une infirmière appartient à une classe moyenne qui a les moyens de se loger en centre-ville, sans conséquences sur ses économies de chauffage ou les vacances de ses enfants. Outre son poids sur le « reste à vivre », la cherté du logement rallonge les temps de transport et perturbe l'emploi ; elle produit des inéligibilités économiques qui font croître les surpeuplements informels du parc HLM, les vies dans la rue, en camion ou en bidonville. Sans doute faut-il observer les réactions de la puissance publique à ces conséquences pour se convaincre que le toit des plus pauvres est sorti des préoccupations de la nation : l'augmentation des expulsions pour impayés dans le logement social, le faible développement de l'hébergement, les expulsions extrajudiciaires des bidonvilles, le projet de loi Kasbarian actuellement au Sénat pour ajouter une procédure contre les squats (où l'on retrouve une partie des expulsés) montrent, derrière les bonnes paroles, une société civile plus soucieuse de refouler les non-logés que de retrouver ses manches face à ce qu'on appelle la « crise du logement ». Faut-il en rester là ? Malgré leur insuffisance notoire, l'hébergement, les résidences sociales, les « pensions de famille » prévues comme solutions d'attente tendent à s'imposer comme des alternatives au logement de droit commun pour le quart monde. Ces alternatives sont dénoncées comme étant des faux-semblants par les principaux intéressés, qui refusent les solutions non pérennes, avec le soutien des associations humanitaires et des militants du DAL. Sur le versant opposé, les avancées de la

loi Alur de 2014 sur le droit de cité de ce que les verts appelaient le « tiers habitat », constructions légères ou mobiles, sont restées sans décret d'application, dans le scepticisme général. C'est donc peut-être le moment de se mettre au travail.

A-T-ON TOUT ESSAYÉ ?

Toute table ronde sur le logement commence par la dénonciation des manques et finit par l'impossibilité de les combler, en particulier pour les plus pauvres. Compte tenu de son financement, « le logement social d'État ne peut pas tout faire », proclamait le 20 octobre 2022 au Pavillon de l'Arsenal Emmanuelle Cosse. L'ancienne ministre du Logement et présidente de l'Union sociale pour l'habitat précisait que « la spécialisation du logement pour les personnes sans ressources n'est pas la tradition française », « surtout si en même temps on veut éviter les ghettos ». La France est différente de la Grande-Bretagne, concluait-elle, agitant l'épouvantail d'un modèle plus libéral. Cette position semble curieusement partagée par les architectes. Évoquer seulement le sujet d'un logement encore plus social, avec une nouvelle catégorie d'ayants droit, c'est susciter une levée de boucliers contre ce qui mettrait en question les équilibres économiques et sociaux établis dans les catégories préexistantes. Envisager un logement moins cher en tant que tel, à produire et à louer, c'est susciter un rejet quasi allergique contre ce qui deviendrait un « sous-logement » et menacerait la vocation « universaliste » du standard social « pour tous » établi dans son organisation spatiale, ses ratios de surface et ses normes d'équipement pour toutes les catégories. Ce point Godwin des discussions implique – si l'on admet que le non-logement concerne en partie l'architecture – d'en appeler à la capacité des architectes à penser indépendamment des politiques d'État et à interroger leur attachement



DR

identitaire à l'idée de standard, alors que celui-ci est devenu hors de portée ou trop cher pour la population. Il s'agit d'interroger le logement avec les outils propres à la discipline, y compris l'incidence financière des choix architecturaux institutionnalisés. L'étude de l'évolution des coûts au mètre carré intéresse peu ces dernières décennies, sûrs que nous sommes que des compensations doivent intervenir par l'aide à la personne, la baisse de coût du foncier ou des intermédiaires. Tout se passe comme si le coût au mètre carré équipé lui-même, multiplié par les surfaces et volumes normalisés par habitant et par famille, n'avait pas d'incidence économique. Nul doute pourtant que le coût au mètre carré équipé augmente – lire par exemple le rapport « Objectifs 500 000 » remis en 2014 à Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement –, et que sa répercussion sur les loyers par les surfaces imposées n'est que très partiellement compensée. Dès lors, la défense d'un standard unique n'est-elle pas devenue une attitude conservatrice face aux solutions à rechercher pour les plus modestes ? Autant nous caressons à la marge quelques exceptions expérimentales d'ordre technique (Patrick Bouchain et Sophie Ricard le font très bien), autant définir par le haut les normes de la sphère privée d'une habitation à laquelle beaucoup ne peuvent plus prétendre ne semble malheureusement pas un enjeu de débat.

STANDARD ET FAUSSE UNIVERSALITÉ

Il ne s'agit pas ici de suggérer une *restriction* systématique des critères du logement standard mais d'interroger, au regard de son coût, la définition unique

qui encadre le logement sans différenciation, en particulier ses surfaces et son équipement. Pour beaucoup d'architectes, cette pensée du standard unique serait la base de la qualité, « quoi qu'il en coûte » à l'État, aux logés et aux non-logés. Bien que devenue luxueuse au regard des besoins réels de loger, cette qualité serait même insuffisante : malgré un discours général qui fustige le poids des normes, les architectes sont toujours prompts à réclamer plus d'obligations et de surfaces, fidèles à Jean Nouvel affirmant qu'« un bon logement est un grand logement » en dépit des conséquences sur le loyer (rapport Girometti-Leclercq, septembre 2021). Cela vaudrait bien quelques SDF de plus... Autre discours du côté des non-logés, où voici par exemple ce qu'on entend : « Ils ne veulent pas me donner ce deux-pièces pour moi et mes enfants, pourquoi ? Après sinon comment je paie ? »

La persistance idéologique de l'idée du standard établie il y a un siècle par Gropius, en relation avec l'histoire politique, hygiéniste et morale du logement fonctionnaliste moderne, est devenue une norme de classe hypocrite qui se traduit par un manque d'accessibilité, de choix individuels, de priorisation dans la gestion du budget des ménages. N'entretenons-nous pas une confusion idéologique entre la vocation universaliste du logement « digne » ou « convenable » et le modèle architectural prétendument incontestable qui s'y rattacherait ? L'effet butoir sur la solvabilité n'est une surprise pour personne. S'il s'agissait d'en finir avec les catégories socio-spatialisées du logement (comme le logement ouvrier il y a un

siècle), c'est un échec : ce standard unique qui définit les ratios de surface et l'organisation intérieure du logement produit une gentrification par la sélection économique des accédants. L'universalité égalitariste visée se révèle plus que théorique, d'une part par le nombre de sans-logis, d'autre part par l'éloignement géographique qui compense l'inabordabilité. Dans le même temps, les objectifs de mixité affirmés jusque dans les quartiers d'habitat social conduisent à éparpiller le logement populaire au motif de se protéger contre les « ghettos ». Slogan redoutable. Comme le dit le sociologue Thomas Kirszbaum, on voit toujours « le ghetto avant Le Havre ». Sauf à attendre une dénatalité importante ou la distribution gratuite du logement sous régime communiste, il y a fort à craindre que la possibilité égalitariste d'accéder au logement dans son prêt-à-loger unique et dans les centres-villes denses soit une énorme tromperie.

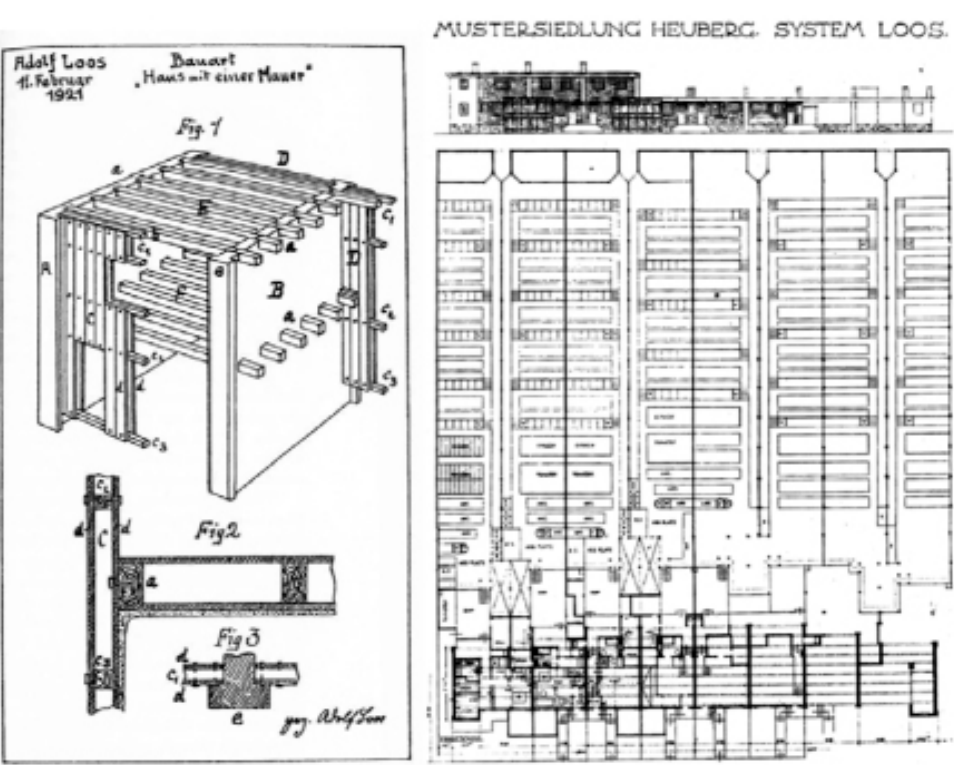
CHANGER DE PARADIGME

De même que, sans gaité de cœur, on admet que vouloir un revenu universel d'existence plus haut que le smic serait le compromettre, souvenons-nous qu'on sut dès le Weissenhofsiedlung de 1927 que le standard recherché visait trop haut pour des maisons de travailleurs. La notion de standard n'était déjà plus un garant d'égalité. La question de l'abordabilité doit être regardée comme un droit à payer ce que l'on peut et ce que l'on veut payer, prônait l'architecte John F.C. Turner dans les années 1970, à partir d'études sur la valeur du logement vue par ses habitants. On peut traduire spatialement cette valeur par la reconnaissance de critères quali-

Ci-dessus : construction sauvage d'habitations par Georges Cochon. Une autre construction, dans le Jardin des tuileries,

vante même la mise à disposition d'un jardin... Des cartes postales furent éditées pour immortaliser ces hauts faits.

N'entretenons-nous pas une confusion idéologique entre la vocation universaliste du logement « digne » ou « convenable » et le modèle architectural prétendument incontestable qui s'y rattacherait ?



Projet Haus mit einer Mauer d'Adolf Loos, Vienne, 1921.

tatifs différents, priorités par d'autres « besoins primaires » ou préférences. À la façon des réhabilitations légères qui améliorent sans renchérir, on doit pouvoir concevoir une qualité humble et l'assortir de nouvelles variables qualitatives : comme l'étudiant, une surface petite, bien située en centre-ville ; comme l'atelier d'artiste, des chambres de taille réduite pour augmenter l'espace de travail ; comme les HBM, une surface compacte derrière de belles façades ; comme dans les foyers de travailleurs (qui luttent pour la conserver) ou les coopératives écologiques en Suisse, une cuisine collective mutualisée ;

comme partout l'habitat pauvre, une salle de douche plutôt que deux salles de bains, un chez-soi minimal pourvu qu'on en dispose. Loger l'humanité n'est pas hors de portée si l'on coordonne des alternatives spatiales à des gradients d'abordabilité et à des choix. Passer d'une qualité par la norme à une qualité par le choix, voilà un enjeu ! Sans mètres carrés superflus, mais ouvert à d'autres attentes. On peut rajouter à la liste de celles-ci la possibilité d'habiter près d'un parent pour s'entraider, un jardin à la place d'une pièce, le partage d'espaces, l'espace brut d'équipement, la liberté complète d'aménager, etc. Soit des

paramètres qui contribuent à l'habitabilité autant et plus que le nombre de mètres carrés par personne. Adolf Loos proposait il y a plus d'un siècle une « maison avec mur » (Haus mit einer Mauer, Vienne 1921) non aménagée, mitoyenne et écologique avec son jardin et sa gestion des déchets. Alternative à l'idée proposée par Gropius de standard, pressenti comme coûteux, elle n'eut pas droit de cité dans les programmes de lotissements modernes (*siedlungen*) en vue à l'époque. C'est dire, même si ce « prêt à finir » qu'on croit redécouvrir n'est pas la clef unique, que cet enjeu architectural n'est pas neuf. Il s'ancre même étroitement dans le rapport que l'architecture moderne voulait entretenir avec l'économie – hélas pas jusqu'au budget des ménages. Emboîtement dense de typologies, médina verticale d'offres différenciées dont l'évolutivité serait priorisée par des structures ponctuelles et des gaines et distributions plus nombreuses, ce logement abordable repensé pourrait favoriser la conception d'immeubles et de groupes denses de maisons qui seraient vivants, mixtes dans leurs usages, plus économes en ressources et durables dans leur occupation. Un logement populaire en somme, si l'on veut bien reconnaître les qualités de ce que celui-ci est susceptible d'apporter à l'architecture et à la ville. Il va de soi qu'une TVA réduite au titre d'un bien de première nécessité, une baisse de coût du foncier et toute sorte d'accompagnements, d'incitations et de microcrédits auraient un effet démultiplicateur bienvenu, tant l'écart de croissance entre la courbe des revenus et celle du logement est devenu un gouffre. Mais l'enjeu est d'abord spatial. ■