

ORDRE  
DES  
ARCHITECTES



# Habitats Villes Territoires

PLAIDOYER

L'ARCHITECTURE COMME SOLUTION

# Pourquoi un plaidoyer ?

La fabrication de la ville façonne notre vie en société pour des décennies : lorsque nous construisons, nous démolissons, nous réhabilitons, nous touchons à notre environnement quotidien. **S'occuper du cadre de vie des Français, c'est donc, en quelque sorte, spatialiser notre démocratie.**

Qui aspire aujourd'hui à dépenser la moitié de son salaire, voire plus, pour habiter un lieu trop petit, mal desservi et loin de son travail ? Se loger, se déplacer, travailler, les trois sujets doivent être liés. En outre, aujourd'hui les enjeux écologiques et la conjoncture mondiale nous obligent à « ménager » notre territoire : coût et rareté des ressources, canicules, aléas météorologiques... le rapport du GIEC nous montre à quel point notre territoire est vulnérable. Il nous faut anticiper pour éviter des crises majeures et des vies brisées. **Nous ne pouvons pas indéfiniment décréter l'état de catastrophe naturelle.**

**L'urgence n'est plus à démontrer. Ensemble, nous devons agir !**

La bonne nouvelle : des solutions existent déjà et nous innovons tous les jours ! Des expériences réussies et des bonnes pratiques se trouvent partout sur le territoire, menées par des citoyens, des élus, des architectes. Il est urgent de les essayer et de les amplifier. Il est urgent d'écouter les habitants et de les rendre acteurs de leur cadre de vie – et fiers de l'être.

Nous avons besoin d'investissements publics et d'une vision politique affirmée :

- ▶ **Renforcer les territoires, pour permettre un développement mieux équilibré.**
- ▶ **Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat.**
- ▶ **Réparer la ville en donnant la priorité à la réhabilitation.**
- ▶ **Changer nos pratiques face au changement climatique.**
- ▶ **Décarboner la construction en développant de nouvelles filières de matériaux.**

La création architecturale apporte des solutions indispensables pour mieux vivre ensemble, réussir la transition écologique et sociale de notre pays. Saisissons-nous de cette opportunité ! Son caractère interministériel place l'architecture au cœur des politiques publiques. Il s'agit d'investir sur l'avenir. Il s'agit de faire évoluer le modèle économique actuel qui ne permet plus de garantir une qualité de vie à nos concitoyens. Les architectes sont présents pour agir dans tous les territoires.

Élus, citoyens, acteurs de la construction, de manière collective, replaçons l'intérêt public au cœur de la fabrication de la ville.

Portons ensemble cette vision d'avenir !

# FACE À L'URGENCE

## Dérèglement climatique

**1990** Premier rapport du GIEC. Tout est dit du dérèglement climatique : augmentation des gaz à effet de serre et élévation des températures sont liées aux activités humaines.

**2022** Tout s'accélère. Les épisodes climatiques extrêmes, grands froids, inondations ou sécheresses, se multiplient et sont amenés à s'intensifier.

**2050** La hausse du niveau de la mer sur le littoral français impactera au moins 1,4 million de Français, 165 000 bâtiments et plus de 860 communes<sup>1</sup>.

**2100** Nous compterons au moins 20 jours de canicule mortelle par an<sup>2</sup>.

**Le vivant est menacé, l'habitabilité de la Terre est en question.**

## Mal-logement et crise sociale

**Précarité, sans-abrisme, cohabitation forcée, surpeuplement** : le mal-logement touche 12 millions de personnes en France<sup>3</sup>.

**Perte de qualité** : les logements collectifs construits depuis 20 ans sont plus petits, plus difficiles à meubler, moins lumineux et sans espace extérieur<sup>4</sup>. Cette dégradation liée à la financiarisation de la production n'a pourtant permis de construire ni plus ni moins cher.

**Étalement périurbain** et urbanisme de « zones » ont dominé la fabrication de la ville ces dernières décennies. Ils fragilisent les habitants, entraînant une dépendance à la voiture et aux énergies fossiles, et ils spatialisent les inégalités.

**Viellissement de la population** : la France comptera 30 % de seniors<sup>5</sup> en 2070 (contre 25 % aujourd'hui). Cette évolution nécessite une forte adaptation des logements et des villes.

## Épuisement des ressources

**Crise des matières premières** : la construction est responsable du tiers des émissions carbone en France, et représente plus de 40 % de l'énergie consommée<sup>6</sup>. Le béton est le produit manufacturé le plus émissif en gaz à effet de serre. Le sable<sup>7</sup>, son composant essentiel, devient rare.

**Disparition de sols fertiles** : 60 000 hectares de terres arables sont artificialisés chaque année depuis 40 ans, soit une croissance de 72 % de l'urbanisation quand la population n'a augmenté que de 20 %<sup>8</sup>.

Cela participe au **déclin de la biodiversité** et des écosystèmes naturels.



En 2100,  
**3 personnes sur 4**  
pourraient être victimes  
de vagues de chaleurs  
mortelles dans le monde<sup>9</sup>.



En vingt ans,  
**les appartements  
neufs ont perdu  
jusqu'à 15 % de  
leur surface,**  
soit l'équivalent  
d'une pièce<sup>10</sup>.



**2 communes sur 3**  
sont concernées  
par au moins un risque  
naturel<sup>11</sup>.

1. Note « L'adaptation au changement climatique sur le littoral français », la Fabrique Écologique, juillet 2019. – 2. Météo France. – 3. Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, février 2022. – 4. L'étude « Nos logements, des lieux à ménager », IDHEAL, août 2021. – 5. « France, portrait social », Insee, édition 2018. – 6. Chiffres-clés de l'Ademe, septembre 2018. – 7. Le sable est la deuxième ressource naturelle la plus consommée après l'eau, Ademe. – 8. Rapport « Objectif "zéro artificialisation nette" : quels leviers pour protéger les sols ? », France Stratégie, juillet 2019. – 9. « Nature Climate Change ». – 10. IDHEAL. – 11. Cerema, mars 2021.



# RESSOURCES DISPONIBLES POUR FAIRE

## Les constructions existantes

**La ville de 2050 est déjà construite à 80 % !**

Faire la ville de demain, c'est réparer la ville d'aujourd'hui. C'est réhabiliter l'existant de manière vertueuse : réemployer les matériaux, transformer l'usage des bâtiments, et mobiliser les bureaux vides et les 3 millions de logements vacants<sup>12</sup>.

C'est convertir les friches militaires, ferroviaires, industrielles, et commerciales en réserves foncières : les dépolluer, les densifier, les replanter.

## Les gisements de matières premières

**Le secteur de la construction est responsable de 66% des déchets produits en France<sup>13</sup>.**

Réhabiliter les bâtiments, c'est réduire la production de déchets. Le meilleur déchet est celui qu'on ne produit pas.

Réutiliser, réemployer, recycler : nous pouvons revaloriser les ressources gaspillées.

Employer des matériaux renouvelables, moins énergivores et peu polluants, comme le bois, la terre crue, la paille, ou le chanvre. C'est offrir de nouveaux débouchés aux filières agricoles et sylvicoles. C'est créer des filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

## Les savoir-faire

**30 000 architectes exercent sur l'ensemble du territoire.**

Pour transformer les villes et remodeler cette matière existante, les architectes interviennent en conseil dès l'amont des projets d'aménagement, en appui aux élus locaux et en interface avec les habitants.

Pour construire et rénover plus durablement, les architectes accompagnent leurs clients depuis la conception jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

Pour changer de modèle, les architectes se mobilisent avec les artisans et les entreprises pour réinventer des savoir-faire locaux et développer des modes constructifs innovants.



En 2021, **un gisement de 2 700 friches couvrant plus de 4 000 hectares** a été répertorié pour la seule région d'Île-de-France<sup>14</sup>.



**1,5 milliard d'euros de matériaux neufs** sont jetés chaque année en France<sup>15</sup>.



# NOS ENJEUX

## Nouveaux risques, nouveaux besoins

Comment adapter la ville aux phénomènes extrêmes qui deviennent la nouvelle normalité ?

Ensemble, élus, habitants, acteurs de la construction, nous devons nous concerter pour construire la « résilience » de nos territoires.

**En concevant des bâtiments qui répondent aux nouvelles contraintes climatiques, en renaturant les sols, en rénovant dans le respect du patrimoine, l'architecture apporte des solutions.**

## Pour une approche transversale de l'aménagement

Comment repenser un aménagement des territoires qui prenne en compte leurs interdépendances ?

En favorisant un développement équilibré qui s'inscrit dans une approche de l'aménagement partagée entre l'État, les Régions, les villes et les villages. Cette nouvelle approche doit :

- ▶ ne plus opposer les territoires, mais miser sur leurs complémentarités ;
- ▶ associer les décideurs publics et les habitants, dans une vision à long terme ;
- ▶ traiter de manière transversale les problématiques du logement, de l'aménagement, de la construction, des mobilités et du développement durable ;
- ▶ s'appuyer sur les dynamiques locales, qui recourent aux ressources artisanales, agricoles, industrielles et culturelles du territoire pour créer une nouvelle attractivité en dehors des métropoles.

**En pensant l'aménagement en lien avec la société, l'architecture apporte des solutions.**

## Vers un nouvel imaginaire de la ville

Comment réussir la transition écologique ?

- ▶ En forgeant un imaginaire culturel plus sensible au patrimoine bâti et paysager, axé sur la transformation qualitative de l'existant.
- ▶ En revisitant d'autres formes urbaines et architecturales pour les rendre désirables : maisons individuelles groupées, maisons superposées, petits immeubles collectifs, etc. Des logements en lien direct avec des espaces extérieurs généreux, et qui préservent l'intimité.
- ▶ En concevant des habitats accueillants pour tous, avec un accès facile aux services, aux équipements et aux commerces. En rendant la ville agréable à tout le monde.

**En ouvrant la possibilité d'une « densification heureuse » et choisie, l'architecture apporte des solutions.**



## PROPOSITIONS

# Renforcer les territoires : permettre un développement mieux équilibré

### 1\_\_ Rééquilibrer le développement territorial

- **Promouvoir la solidarité et la complémentarité entre métropoles/villes moyennes et petites :** faire de l'échelon régional la référence de l'aménagement du territoire pour construire une vision stratégique non concurrentielle. Encourager les logiques de mutualisation et de complémentarité des infrastructures et programmes (à l'image de la région Bretagne).
- **Réaliser un « inventaire territorial local »** pour mieux connaître les ressources et les atouts de chaque territoire.
- **Lancer un plan national « mobilités »**, pour assurer l'égalité d'accès aux services :
  - **Favoriser les mobilités douces à toutes les échelles territoriales :** élargir et sécuriser les espaces consacrés aux mobilités alternatives à la voiture.
  - **Sécuriser, développer et entretenir les grands parcours piétons :** redonner aux « chemins » une vocation de desserte autre que touristique.
  - **Assurer une couverture « universelle » des transports collectifs.**
  - **Développer les plateformes de covoiturage et les mobilités partagées**, notamment dans les territoires périurbains et ruraux.

Lancer le dispositif  
« 1 maire, 1 architecte »

### 2\_\_ Mettre en œuvre le « Zéro Artificialisation Nette »

- **Sanctuariser les terres agricoles et les espaces naturels.**
- **Limiter les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terres non bâties dans les documents d'urbanisme**, en incitant les villes à n'ouvrir aucune nouvelle zone sans avoir démontré l'impossibilité de rénover/densifier l'existant.
- **Prioriser les constructions neuves sur les friches urbaines** à reconquérir : emprises industrielles/commerciales, terrains militaires, délaisés ferroviaires.
- **Stopper la construction des centres commerciaux** à l'extérieur des villes.

Sanctuariser  
les terres agricoles  
et les espaces naturels

### 3\_\_ Renforcer le conseil, l'ingénierie territoriale et la médiation

- **Garantir un service public de l'architecture accessible et indépendant :** sécuriser le fonctionnement et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Renforcer les corps des Architectes et Urbanistes de l'État, des Architectes des Bâtiments de France, et des Architectes-conseils de l'État.
- **Mobiliser les 30 000 architectes qui maillent le territoire pour lancer un dispositif « 1 maire, 1 architecte ».**
- **Rendre obligatoire le recours à l'expertise des concepteurs (architectes et paysagistes)** dans l'élaboration des documents d'urbanisme.
- **Multiplier les actions de médiation architecturale auprès du grand public** en s'appuyant sur les Maisons de l'architecture.

## PROPOSITIONS

# Passer d'une politique du logement à une politique de l'habitat

## 4 Remettre le cadre de vie au cœur des priorités de l'État

- **Créer un ministère d'État en charge de l'Habitat, du Cadre de vie et de l'Aménagement du territoire.**
- **Favoriser une politique interministérielle de l'architecture.**
- **Organiser des États généraux de l'Habitat**, réunissant élus, citoyens, décideurs, et professionnels du cadre bâti, pour s'accorder sur des objectifs collectifs qui permettront à chacun de repenser sa pratique, pour garantir un habitat de qualité pour tous.

Relever les critères de qualité minimale des habitations

## 5 Améliorer la qualité du logement pour tous

- **Relever les critères de qualité minimale des habitations** (taille, hauteur, luminosité, espace extérieur, rangements), sur la base du rapport Girometti-Leclercq<sup>16</sup>.
- **Conditionner tout dispositif fiscal ou aide publique à des critères de qualité et d'écologie**, garantis par des études de conception globales.

Créer un ministère d'État en charge de l'Habitat, du Cadre de vie et de l'Aménagement du territoire

- **Appliquer des règles de passation des marchés de maîtrise d'œuvre qualitatives pour le logement social** : encadrer le recours aux contrats globaux (conception-réalisation), rendre obligatoire la mission complète pour les architectes y compris en VEFA, renforcer le recours au concours d'architecture.
- **Favoriser la VEFA inversée**, qui consiste, pour un organisme HLM, à vendre des logements non sociaux à un promoteur privé, dans le cadre d'une opération mixte.
- **Permettre un parcours résidentiel choisi** en favorisant la production de logements accessibles, évolutifs, inclusifs et partagés.

## 6 Maîtriser les coûts de production du logement

- **Limitier le nombre d'intervenants dans le montage des opérations privées, pour limiter le coût de portage à 10 % du prix du logement.**
- **Favoriser les modes de promotion coopératifs** : habitat participatif, coopératives d'habitants et maîtrise d'ouvrage collective en autopromotion.
- **Soutenir une politique foncière publique ambitieuse** : en s'appuyant sur les établissements publics fonciers, mettre en place un portage public des fonciers identifiés comme stratégiques par les collectivités locales pour maîtriser les coûts de cession. Encourager la lutte contre les plus-values foncières indues (chartes antispéculation, dispositifs contrôlant les prix de sortie de construction).
- **Favoriser l'accession à la propriété en dissociant le bâti du foncier** : développer les baux réels solidaires, et permettre aux collectivités de proposer des baux réels libres sur les fonciers qu'elles aménagent.



## PROPOSITIONS

# Réparer la ville : donner la priorité à la réhabilitation

## 7\_\_ Mettre en œuvre une politique nationale et locale de réparation urbaine

- **Intensifier et élargir la politique de contractualisation entre l'État et les collectivités locales :** pérenniser le « Fonds friches », déployer largement les « opérations de revitalisation du territoire » et les « opérations programmées d'amélioration de l'habitat » (OPAH) pour accélérer la reconquête des îlots anciens dégradés. Soutenir et élargir les dispositifs « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain ».
- **Créer de la mixité dans les territoires périurbains** en systématisant l'inscription dans le PLU des objectifs de reconversion des zones monofonctionnelles : zones d'activités économiques et tissus pavillonnaires.

## 8\_\_ Réhabiliter le bâti existant

- **Limiter et encadrer les démolitions**, notamment dans les programmes de l'ANRU, et sauvegarder le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle.
- **Inciter à la rénovation et à l'adaptation des bâtiments :** intensifier les aides publiques à la rénovation, notamment pour les bailleurs sociaux et les ménages modestes. Élargir le dispositif « Denormandie » dans l'ancien à tout le territoire, sous condition de performance environnementale significative.
- **Prendre en charge les études dans les aides publiques à la rénovation** pour encourager à réaliser des rénovations globales.
- **Recentrer les dispositifs fiscaux de soutien à la construction de logements locatifs (type Pinel) sur la réhabilitation du bâti existant** (friches et bâtis anciens en centre-bourg, surélévations). Élargir la TVA à 10 % pour la rénovation dès les premiers mètres carrés rénovés.

## Intensifier les aides publiques à la rénovation

## 9\_\_ Viser l'objectif « Zéro Bâti Vacant »

- **Cartographier le bâti vacant :** à l'image de Carto-friches, créer un outil de recensement national des bâtiments vides.
- **Taxer davantage la vacance** pour élargir l'offre de logements et activer la réserve foncière.
- **Favoriser l'occupation temporaire**, en proposant la « protection par occupation » du patrimoine vacant.

## 10\_\_ Revitaliser et intensifier la ville

- **Encourager la reconquête des centres-villes par la mobilisation de nouveaux outils :** surélévation, permis d'aménager multisites, curetage d'îlots.
- **Offrir des bonus de constructibilité** (augmenter les droits à construire) pour les opérations neuves qui comprennent une part de rénovation de bâtiments existants.
- **Rénover le tissu pavillonnaire**, en finançant la rénovation par la densification douce. Pour ce faire, mener des études globales à l'échelle du quartier ou du lotissement.
- **Garantir la qualité des opérations par la mise en place de chartes de qualité** de l'habitat et des équipements coconstruites avec les acteurs locaux.
- **Multiplier les expérimentations urbaines et architecturales.** Promouvoir l'urbanisme de transition et les programmations ouvertes fédérant l'ensemble des acteurs locaux.





## PROPOSITIONS

# Changer nos pratiques face au changement climatique : s'adapter et atténuer

### 11\_\_ Développer la culture du risque

- **Prendre en compte la thématique du risque** dans les études territoriales, en sensibilisant et en associant les habitants aux choix d'aménagement.
- **Mener dans toutes les communes un audit stratégique** permettant de réaliser un « diagnostic de vulnérabilité » et de proposer des solutions en matière d'adaptation.
- **Anticiper la délocalisation des habitations situées dans les territoires soumis à des risques majeurs** (érosions côtières, inondations, coulées de boues, incendies, etc.), en informant les habitants dans leurs stratégies d'investissement : cartographier, sensibiliser, informer. **Arrêter l'urbanisation dans ces zones à risques.**

Arrêter l'urbanisation dans les zones à risques majeurs

### 13\_\_ Viser la sobriété énergétique

- **Encourager la production publique ou privée d'énergies renouvelables** adaptées aux ressources de chaque territoire.
- **Mutualiser les infrastructures énergétiques à l'échelle des villes** (réseaux de chaleur et de froid urbains) ou des îlots (équipements collectifs). Encourager la récupération des chaleurs fatales (industries, parcs informatiques, eaux grises).
- **Soutenir la recherche** autour des solutions économiques faciles à mettre en œuvre et low-tech.
- **Encourager « l'effacement » ponctuel et volontaire des bâtiments** : permettre aux bâtiments de déconnecter temporairement du réseau électrique leurs systèmes de chauffage, sans baisse de confort.

Créer des « oasis » en milieu urbain

### 12\_\_ Lancer un plan national de végétalisation

- **Créer des « oasis » en milieu urbain à moins de 10 minutes, pour tous** : végétaliser des espaces extérieurs et des équipements publics, voire privés (cours des copropriétés).
- **Préserver les forêts existantes et replanter massivement des espèces adaptées**, sources de biodiversité, dans tous les territoires.
- **Imposer dans le PLU et les SCOT la présence d'un coefficient de biotope par surface (CBS).**
- **Compléter le volet paysager du permis de construire par un plan de plantations.**

## PROPOSITIONS

# Décarboner la construction en développant de nouvelles filières de matériaux

### 14\_\_ Mettre en place l'architecture en circuits courts

- **Développer localement des filières de productions de matériaux de construction** s'appuyant sur les ressources du territoire : faire « l'architecture des 100 km ».
- **Moduler le taux de TVA des matériaux en fonction de leur indice carbone.**
- **Privilégier l'écoconception** pour faciliter le réemploi futur des matériaux et équipements en anticipant la fin de vie du bâtiment.
- **Accorder des aides publiques pour prendre en charge les éventuels surcoûts** liés à ces techniques pendant la période de « démarrage ».

### Faire l'architecture des 100 km

### 15\_\_ Développer les écomatériaux : biosourcés, géosourcés et réemployés

- **Cartographier les ressources territoriales de matériaux biosourcés et géosourcés** (disponibilité, performances constructives, etc.), et le réseau de professionnels formés capables de les mettre en œuvre (architectes et artisans).
- **Rapprocher les acteurs des filières de l'agriculture et de la construction** pour développer la production locale de matériaux biosourcés.
- **Assurer la traçabilité et la qualité des matériaux issus de la déconstruction** à travers l'obtention d'un label ou d'une certification.
- **Mettre en œuvre d'ici 2024 le « CO<sub>2</sub>-score »** inscrit dans la loi Climat.

- **Rendre obligatoire le « diagnostic ressources »** réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du projet dans les opérations de rénovation.
- **Aider et inciter au développement des espaces de stockage et plateformes locales de réemploi dans tous les territoires.**

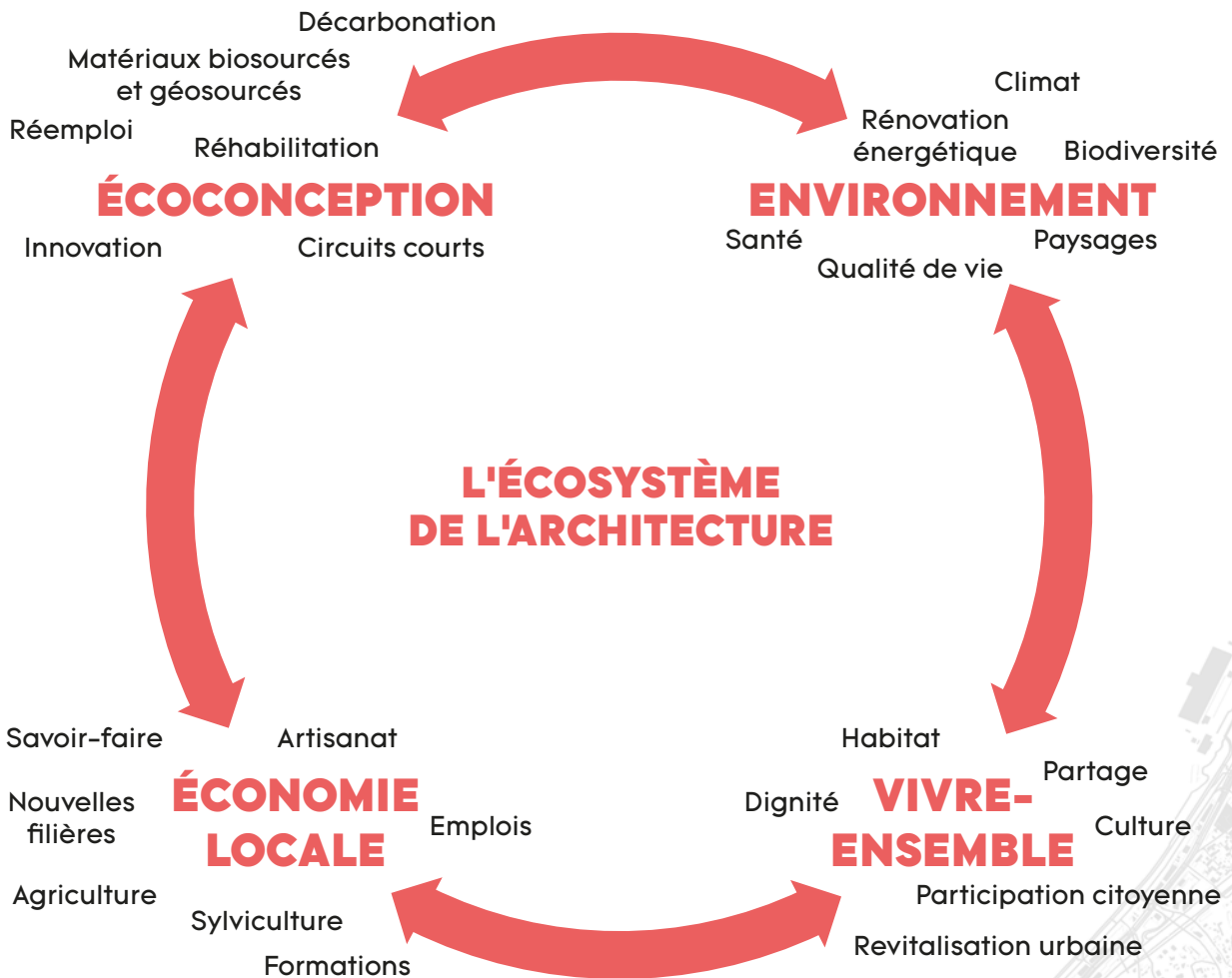
### Cartographier les ressources territoriales de matériaux

### 16\_\_ Favoriser la formation et la transmission des savoir-faire autour des écomatériaux

- **Promouvoir dans les établissements d'enseignement secondaire les différents métiers de la filière du bâtiment**, en organisant des visites de chantier en partenariat avec les Maisons de l'architecture, les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.
- **Financer la formation des acteurs** (architectes, bureaux d'études et de contrôle, artisans, enseignants) dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.
- **Stimuler la R&D et encourager le droit à l'expérimentation en architecture** (Permis de faire, AMI) pour trouver et valider les solutions.
- **Renforcer le budget des écoles nationales d'architecture et des formations initiales liées au bâtiment**, pour inclure dans leurs programmes des modules d'écoconstruction et d'utilisation des matériaux biosourcés.



# L'ARCHITECTURE, UN LEVIER ÉCONOMIQUE AU SERVICE DES HABITANTS ET DE LA PLANÈTE



30 000 architectes  
pour faire du monde d'aujourd'hui  
le monde de demain

**Conseil National de l'Ordre des Architectes**

Tour Maine Montparnasse  
33, avenue du Maine – BP 154  
75755 Paris Cedex 15  
Tél : 01 56 58 67 00 – [contact@cnoa.com](mailto:contact@cnoa.com)

[www.architectes.org](http://www.architectes.org)

**17 Conseils régionaux à votre disposition  
dans tous les territoires**

