

"La loi Boutin : retour de la politique des modèles", par Cristina Conrad

Cristina Conrad | 26/02/2009 | 10:23 | Profession

Que nous propose aujourd'hui la loi Boutin? Une architecture "hors-sol", conçue en soi et pour soi, des logements exportables quel que soit le lieu, une détérioration des paysages avec pour conséquence, un "mal-vivre généralisé".

L'urgence a justifié, il y a cinquante ans, la construction des grands ensembles, l'industrialisation de la construction et la politique des "modèles". Vers la fin des années 70, conscients des erreurs produites vingt ans auparavant et conscients de la nécessaire prise en compte pour chaque projet du contexte social, historique, géographique, environnemental, l'Etat a abandonné cette politique et incité maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre, à travers concours et recherches (Europas, Puca) à réaliser des projets "situés", pensés en fonction du lieu et des futurs utilisateurs.

Que nous propose aujourd'hui la Loi Boutin avec simultanément, la "maison à 15 euros", le renfort des défiscalisations (Scellier égal Robien/Borloo, etc.) et la possibilité offerte aux bailleurs HLM d'utiliser la procédure "conception-réalisation"? Une architecture "hors sol", conçue en soi et pour soi, des logements exportables quel que soit le lieu, une détérioration des paysages avec pour conséquence, un "mal vivre généralisé".

Fabriquer peu cher

En effet, on connaît les recettes pour fabriquer des logements peu chers: il suffit d'aller de plus en plus loin et de concevoir des parallélépipèdes avec des toits à deux pentes et des pignons aveugles, le tout au milieu d'une parcelle. La commune rurale trouvera toujours un BET ou un géomètre qui prévoira dans le PLU, d'énormes zones à urbaniser en périphérie et aménagera, par la suite, les parcelles pour des pavillons.

Les dernières enquêtes de l'Insee montrent que ce sont les communes les moins peuplées, avec les plus faibles niveaux de services qui croissent le plus. On a toutes les raisons de penser que cela provient d'un choix de vie contraint et ne va pas dans le sens d'un échange sociétal.

En ce qui concerne les défiscalisations, comme il s'agit de produits gérés par des financiers, elles sont mises en oeuvre sans étude préalable et de marché et sans expérience de maîtrise d'ouvrage ; et génèrent un habitat générique et reproductible à l'infini. Il suffit de voir ce qui se passe en Espagne avec un million de logements vides, jamais habités. Dans le sud-ouest et le centre de la France, nous avons aussi notre lot de familles qui se retrouvent avec des biens impossibles à louer et invendables, avec en sus le remboursement obligé des aides perçues de l'Etat. Et, en prime du gaspillage des finances des contribuables, un massacre du paysage.

Construire plus vite

Enfin, dernière trouvaille: permettre aux organismes HLM pour soit disant construire plus vite et moins cher, de consulter directement les entreprises associées à des maîtres d'oeuvre selon la procédure

"conception-réalisation". Jusqu'ici, après une consultation d'architectes, le bailleur organisait un appel d'offres d'entreprises. Maintenant, les entreprises pourront choisir des architectes "maison" et une architecture dont le profit sera l'unique mobile. Cette procédure ne fera pas gagner de temps car le maître d'ouvrage, pour éviter d'être pris en otage par l'entreprise devra s'entourer: d'assistants afin de cerner les aléas éventuels, et d'avocats afin de sécuriser les contrats.

Cela coûtera cher en temps et en argent mais aura surtout des effets extrêmement négatifs.

L'architecte subordonné à l'entreprise ne pourra plus jouer son rôle indépendant de tiers et de conseil auprès du promoteur, ni sur le plan de la qualité urbaine, ni sur le plan financier. Cela amènera inévitablement un manque de transparence dans la dévolution des marchés. Par ailleurs, les PME du bâtiment et les artisans en seront les premières victimes car il faut une logistique et une administration solides pour répondre à ce type de procédure. Ils seront le plus souvent, étranglés par les sous-traitances des quatre majors du bâtiment. On constate déjà une perte de savoir-faire du bâtiment... et architectural qui risque ainsi de s'aggraver.

Standard en série

En effet, les entreprises auront intérêt à produire partout les mêmes logements standard en série. La mode du "développement durable" aidant, ils orienteront quel que soit la rue, le bâti Nord-Sud (après l'avoir orienté Est-Ouest) avec des capteurs solaires pour avoir bonne conscience, mais sans véritable réflexion sur les effets à long terme et "durables" pour la société, l'agriculture, les réseaux et le territoire.

Or, maîtres d'ouvrages et architectes sont les meilleurs pour engager des réalisations en six mois et les construire en un an. Les freins à la réalisation de logements ne se situent pas à ce niveau. Ils sont multiples: réticences des élus et des citoyens de côtoyer des familles démunies, coût du foncier, difficultés des montages financiers, etc.

Dans un souci de rationalité et d'économie, on peut bien sûr décliner des modèles d'habitat (et cela a toujours existé historiquement) mais à condition qu'on les adapte au site d'implantation (topographie, bâti existant, orientation, climat, échelle, matériaux, etc.). L'habitat est un bien culturel, patrimonial, enraciné dans son "lieu". Il entretient un rapport étroit au paysage. Il ne peut se réduire à un produit financier ou fiscal que l'on consomme comme une voiture.

Erreurs du passé

On aurait pu imaginer, étant donné la crise sans précédent que nous vivons et le nombre toujours croissant de demandeurs de logements locatifs sociaux, de mal logés et de sans abri, une inflexion de la politique gouvernementale vers plus de logements sociaux, plus de mixité et de solidarité. Or, l'Etat diminue en 2009 le nombre déjà dérisoire de logements locatifs sociaux par rapport à l'an dernier (40.000 PLUS et PLAI, seuls logements véritablement sociaux sur 430.000 construits, soit 10%), en réduisant les aides.

On vient à peine de commencer à réparer les erreurs du passé (avec l'Agence nationale de rénovation urbaine) que l'on commet aussitôt les erreurs qu'il faudra réparer demain. On démolit des grands ensembles parce qu'ils offrent un habitat anonyme et sans âme, loin des équipements, des transports et des commerces et on reproduit à l'horizontale le même habitat "cloné", répétitif, avec une mystification de taille, un rapport à la nature qui se révélera être d'une extrême dépendance de l'automobile.

Mauvaises réponses

Les questions qui nous étaient posées à travers le Grenelle de l'environnement, étaient d'une autre teneur. Quelle société, quelles villes construire pour demain? Comment assurer une croissance régulée et composée des villes? Autour de quoi développer la croissance? Comment partager les espaces et les territoires? Comment, et où réaliser des éco-quartiers? Comment fabriquer du "vivre ensemble"? La nécessité de relancer la construction était une occasion rêvée pour y répondre de manière durable. La loi Boutin donne les mauvaises réponses, et les générations futures en paieront le prix.

Cristina Conrad est actuellement architecte et urbaniste, architecte-conseil de l'Etat, et anciennement présidente de l'Ordre des Architectes d'Ile-de-France (2005 à 2007)

Pour réagir à ce point de vue : courrier.moniteur@groupelemoniteur.fr

Cristina Conrad | [Source LE MONITEUR.FR](#)

© 2008 - Lemoniteur.fr - L'actualité en continu et les services de la construction

Impression sur papier autorisée au bénéfice exclusif de l'utilisateur et pour ses besoins propres. Toute autre utilisation est interdite, sauf autorisation préalable écrite de l'Editeur, sous peine de poursuites judiciaires.