

Les Rencontres du CNC
(Conseil National de la Construction)

**Construction et cadre de vie :
Prospective 2030**

**Au Sénat
le 02 octobre 2006**

COMPTES RENDUS

Les membres du Conseil National de la Construction

Les membres fondateurs :

FFB
Fédération Française du Bâtiment
FNAIM
Fédération Nationale de l'Immobilier
FPC
Fédération des Promoteurs Constructeurs de France
UNICEM
Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction
UNSA
Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes

Les membres :

AIMCC
Association des Industries de Matériaux, Composants et équipements pour la Construction
CICF
Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France
CISMA
Constructeurs Français et Internationaux de matériels, équipements et Systèmes destinés à la construction, aux infrastructures, à la sidérurgie et à la Manutention
CNAB
Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
COPREC
Comité Professionnel de la Prévention et du Contrôle technique dans la construction
DLR
Distributeurs, Loueurs et Réparateurs de matériels de bâtiment, de travaux publics et de manutention
FFTB
Fédération Française des Tuiles et Briques
FNSAI
Fédération Nationale des Syndicats d'Architectes d'Intérieur
FNSCOP BTP
Fédération Nationale des Sociétés Coopératives du Bâtiment, des Travaux Publics et des activités annexes
FSIF
Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières
SFIC
Syndicat Français de l'Industrie Cimentière
SNAL
Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs
SYNTEC INGÉNIERIE
Chambre syndicale des sociétés d'études et de conseils
UCI
Union des Constructeurs Immobiliers de la FFB
UIB
Union des Industries du Bois
UNCFMI
Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles
UNPI
Union Nationale de la Propriété Immobilière
UNTEC
Union Nationale des Économistes de la Construction et des coordinateurs
USH
Union Sociale pour l'Habitat
FNSCHlm
Fédération Nationale des Sociétés Coopératives Hlm
FÉDÉRATION DES SEM
Fédération Nationale des Sociétés d'Économie Mixte

Les Rencontres du CNC au Sénat le 02/10/06

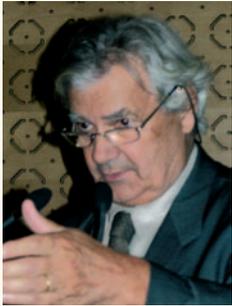
*sous le haut patronage de M. Christian Poncelet,
président du Sénat*

“Construction et cadre de vie : prospective 2030”

ANIMATRICE : Nathalie Seyer

- > **Ouverture / Introduction** **P. 4**
OUVERTURE : Yves Dauge, vice-président du Sénat
INTRODUCTION : François Pélegrin, président du CNC
- > **Besoins et attentes des Français à l’horizon 2030** **P. 6**
GRAND TÉMOIN : Vincent Renard, économiste, directeur de recherche au CNRS, spécialiste du foncier
RÉACTIONS – DÉBAT AVEC :
– Marie-Noëlle Lienemann, députée européenne
– Jean-François Gabilla, président de la FPC
– Dominique de Lavenère, président du SNAL
– Michel Roulleau, président de l’UNSA
Le point de vue du financier
avec Guy Leré (Crédit Mutuel), directeur des marchés : logement social, prescripteurs et collectivités locales
- > **Les réponses des professionnels face aux attentes de la société à l’horizon 2030** **P. 10**
GRAND TÉMOIN : Alain Maugard, président du CSTB
RÉACTIONS – DÉBAT AVEC :
– Alain Bentejac, président de SYNTEC INGÉNIERIE
– Dominique Hoestlandt, président de l’UNICEM représentant l’AIMCC
– Gilbert Leguay, expert en assurance
– Jean-Pierre Roche, vice président de la FFB
- > **Les projets des différents partis politiques pour la construction et le cadre de vie à l’horizon 2030** **P. 12**
GRAND TÉMOIN : Dominique Jourdain, maire de Château-Thierry, président des ÉCOMAIRES, président de l’association HQE
INTERVENANTS :
– Marie-France Beaufls (PC) sénatrice, maire de Saint-Pierre-des-Corps
– Fabienne Giboudeaux (Les Verts), conseillère de Paris
– Jean-Paul Alduy (UMP) sénateur, maire de Perpignan
– Yves Dauge (PS) sénateur, maire de Chinon
- > **Conclusions et remerciements** **P. 15**
par François Pélegrin, président du CNC

> Ouverture / Introduction



OUVERTURE :
Yves Dauge,
vice-président du Sénat,
sénateur, maire de Chinon



INTRODUCTION :
François Pélegrin,
président du CNC
(Conseil National de la Construction)

Construction et cadre de vie : prospective 2030, tel est le thème choisi pour les premières rencontres du Conseil National de la Construction. Dans le prestigieux cadre du Sénat, salle Clémenceau, échanges, questions et débats ont rythmé les rencontres professionnelles du CNC.

OUVERTURE :

Yves Dauge

“En tant que vice-président de la Haute Assemblée, représentant Christian Poncelet, président du Sénat je me réjouis de représenter le haut patronage du Sénat, à cette manifestation directement liée au cadre de vie, aux préoccupations des Français à l’horizon 2030.

Pour les représentants et acteurs du secteur de la construction et du cadre de vie en France, nous sommes confrontés à un véritable paradoxe. Pour la grande majorité des membres du CNC, avec qui les acteurs politiques collaborent régulièrement, ils vivent une conjoncture économique satisfaisante, à l’exception des architectes et en particulier du monde des concepteurs qui demeure une profession qui préoccupe beaucoup les acteurs politiques. Dans le cadre de notre travail, notamment lors de la rédaction d’un rapport consacré aux métiers du cadre de vie, notre conclusion très interrogative se résumait ainsi : quelle place consacrons-nous à la conception, quel temps prenons-nous pour réfléchir avant de passer aux actes ?

Ce temps reste d’autant plus précieux dans une société qui faute d’intelligence préalable, s’accélère : un certain désastre se prépare au même moment que l’ensemble des acteurs le constatent tous les jours.

À propos d’une conjoncture considérée favorable pour certains, il convient d’observer une situation de crise, qui s’aggrave dans ce pays. Au-delà des personnes et familles qui sont touchées par cette crise, ce sont des territoires dans nos villes, nos campagnes, qui décrochent rapidement, sans parler du monde extérieur dont nous pouvons nous isoler dans nos réflexions et à travers les différents messages que nous transmettons.

J’ai également une pensée pour les territoires ruraux qu’il convient de ne pas perdre de vue.

Nous ne pouvons pas exporter seulement des techniques, il convient d’exporter une certaine conception du monde, et nous sommes tous comptables de cette construction des conceptions.

Les réflexions des hommes politiques se déroulent dans un contexte de crise énergétique difficile, que nous ne compre-

nons pas et ne prenons pas en compte. Les perspectives et cadres de vie à l’horizon 2030, analysées et réfléchies grâce au concours de François Pélegrin, président du CNC, doivent être débattues d’extrême urgence.

Réunis enfin très nombreux au Sénat, nous devons nous interroger sur la grande question de l’efficacité des hommes politiques en matière de logement et d’urbanisme : quelles sont les actions de la classe politique ? quel est le rôle de l’État sur ce thème majeur ? quelle est sa marge de manœuvre, en particulier lors de ce mouvement de transferts de pouvoirs vers les collectivités locales ? comment les collectivités vont pouvoir pleinement assumer leur rôle ? Au-delà de ce débat, une question centrale se pose : quelle est la place du cadre de vie pour la citoyenneté ?”

INTRODUCTION :

François Pélegrin

En préambule à cette rencontre : **construction et cadre de vie : prospective 2030**, il est utile de rappeler que le Conseil National de la Construction a été créé en 1983 par la FFB, la FNAIM, la FPC, l’UNICEM et l’UNSA, rejoins ensuite par les 21 fédérations citées plus haut.

Le CNC a pour objet l’étude, la défense et la promotion, dans un esprit de concertation et de communauté d’intérêt, des activités de la construction et du cadre de vie.

À cet effet, il fait procéder aux analyses et études d’intérêt commun, il définit, coordonne et conduit les actions communes ou concertées à entreprendre, il présente au Gouvernement toutes propositions de nature à atteindre les buts poursuivis, il exprime aux pouvoirs publics, aux médias et à l’opinion, par tous moyens appropriés, l’importance essentielle des secteurs de la construction et du cadre de vie qu’il représente pour la France et les Français.

Pourquoi cette rencontre ? Parce qu’à la veille d’une élection politique majeure, nous pensons qu’il est de notre devoir d’alerter l’ensemble des acteurs, à commencer par les responsables politiques, sur les enjeux de la construction et du cadre de vie.

Si j'en juge par cette salle comble, notre thème est mobilisateur. Mais si l'on observe la composition de l'assistance, où les élus sont insuffisamment représentés (tous les parlementaires ont été invités), il apparaît que nous n'avons toujours pas su mobiliser la classe politique sur cette question majeure pour tous les Français, comme le révèle la très récente enquête commandée par NEXITY : la question du logement et de l'urbanisme fait partie des 6 préoccupations majeures des Français ; 73 % d'entre eux estiment que les mesures prises par le Gouvernement depuis les quatre dernières années pour apporter des solutions en matière de logement sont inefficaces.

Au nom du CNC, je remercie les élus et responsables politiques présents aujourd'hui et je compte sur eux pour qu'ils relaient nos messages à leurs collègues élus.

L'objectif est de beaucoup montrer que les Français, mais aussi la planète, se porteraient mieux si l'on accordait à notre secteur d'activité toute l'attention qu'il mérite au regard de ses impacts sociaux, économiques, environnementaux et culturels.

L'objectif est aussi de rappeler tout le potentiel de nos professions et de dire que si l'on ne change pas de regard sur la question de la construction et du cadre de vie, la France aggravera encore son retard sur les autres pays qui ont déjà des résultats remarquables quant aux performances énergétiques et à la qualité environnementale, de l'urbanisme et de l'architecture.

À ceux qui pensent que 2030 est un objectif bien lointain, nous répondons que c'est à peine le temps qu'il faut pour remodeler un quartier et changer le visage d'une ville.

De plus, 2030 est à mi-chemin entre maintenant et 2050 : rendez-vous fixé lors des accords de Kyoto qui visent à diviser par quatre les émissions de CO₂ et chacun sait que l'ensemble du parc bâti en génère pas loin du tiers. 2030 se décide et se dessine aujourd'hui.

Avec ses 140 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel, le poids de notre secteur est considérable ; à lui seul, il équivaut à l'addition des secteurs suivants : sidérurgie, matériel d'armement, aéronautique, industrie pharmaceutique.

Tout le monde pense que "lorsque le bâtiment va, tout va". Et bien c'est faux et si l'on ne réagit pas très vite, notre secteur, malgré la bonne volonté des acteurs qui l'animent, fera encore davantage parler de lui par ses méfaits que par ses vertus sur l'emploi. Ce principal vecteur de l'économie française et de la cohésion sociale affiche depuis des décennies, des défauts majeurs :

le parc bâti est responsable de 50 % de la consommation énergétique nationale ; il est responsable de près de 28 % des émissions de CO₂, responsable de problèmes de santé (amiante), qualité de l'air, et de mal-vivre (quand le Gouvernement se décidera-t-il à en chiffrer le coût ?) ; l'assurance construction coûte chaque année 7 milliards d'euros ; le coût annuel de la non qualité s'évalue à plus de 10 milliards d'euros par an. C'est dire si notre secteur peut et doit être amélioré. On paye aujourd'hui et pour encore longtemps ce que l'on a mal construit hier.

Ce n'est pas parce que l'on construit beaucoup que l'on construit bien ; l'urgence et le manque d'investissement dans la programmation, dans la conception, dans le montant

des travaux provoquent toujours de la non qualité. Et il est possible que, dans 20 ans, certaines opérations réalisées aujourd'hui dans l'urgence soient à leur tour démolies. Va-t-on continuer longtemps à réitérer les erreurs du passé ?

Les professionnels de la construction et du cadre de vie font de leur mieux dans le contexte qui leur est imposé ; force est de constater que sont rarement réunies les conditions leur permettant d'inscrire leur réalisation dans le concept du développement durable.

Les récentes hausses du pétrole et la prise de conscience que l'énergie fossile est devenu un produit de luxe en voie de disparition ont fait adopter récemment par le Gouvernement un certain nombre de mesures positives, mais faudrait-il attendre que le baril atteigne les 100 dollars pour que l'on prenne conscience de la gravité de la situation et que l'on se mette enfin, en France, à raisonner en "coût global" ou plutôt en "économie globale" ?



François Pélegrin réunissait à la tribune les fédérations fondatrices du CNC, de gauche à droite : Jean-Pierre Roche, vice-président de la FFB, Jean-François Gabilla, président de la FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs de France), Michel Roulleau président de l'UNSEA et Dominique Hoestlandt, président de l'UNICEM (Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction).

Outre la crise énergétique, il faut prendre en compte le désir et l'exigence de participation des citoyens aux choix d'aménagement ; le triptyque : maîtrise d'usage, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre doit davantage travailler ensemble. Mais nombreux sont ceux qui confondent intérêt public et intérêt privé. Comment mener une concertation avec une somme d'intérêts privés ? Il faut développer une pédagogie de la participation.

Il est non seulement possible, mais indispensable, d'agir immédiatement sur les bons leviers pour que le secteur de la construction et du cadre de vie soit exemplaire aux plans social, économique, environnemental et culturel.

Nos professions y aspirent et sont prêtes à relever les défis ;



Nathalie Seyer

mais c'est à la classe politique et aux élus de "préparer le terrain" et de mettre en place, à l'échelon national comme à l'échelon local, le cercle vertueux qui permettra d'en tirer la quintessence.

Je laisse maintenant la parole à **Nathalie Seyer** qui a bien voulu préparer et animer cette rencontre.

> Besoins et attentes des Français à l'horizon 2030



GRAND TÉMOIN :

Vincent Renard, économiste, directeur de recherche au CNRS, spécialiste du foncier

RÉACTIONS – DÉBAT AVEC :

- **Marie-Noëlle Lienemann**, députée européenne, ancienne ministre déléguée au logement, prend la parole en qualité de spécialiste des questions environnementales et de logement
- **Jean-François Gabilla**, nouveau président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC)
- **Dominique De Lavenère**, président du SNAL
- **Michel Roulleau**, président de l'UNSFA

LE POINT DE VUE DU FINANCIER :

- **Guy Leré**, responsable du département logement social, prescription et collectivités locales

À l'horizon 2030, les intervenants analysent les besoins et les attentes des Français en matière de cadre de vie. Point de vue d'observateurs diversifiés et de spécialistes couvrant le champ.

GRAND TÉMOIN :

Vincent Renard

“Dans le cadre de mes recherches au CNRS, je collabore régulièrement avec de nombreux pays étrangers. C'est la raison pour laquelle, j'ai tendance à analyser la particularité française depuis l'extérieur. Je vais tenter de l'analyser en matière de foncier, d'aménagement, de construction et de logement. Au sujet des besoins et attentes des Français à l'horizon 2030, il convient d'ajouter la notion essentielle de demande au cours de cette séquence. Pourquoi la demande ? Les besoins s'expriment en demande solvable. Aujourd'hui, il existe probablement des problèmes en France concernant le coût global à long terme.

Sur le point précis des attentes, les Français ont toujours “souhaité être propriétaires d'une maison, avec de l'espace un grand jardin et à proximité des transports”. Ce souhait est répété régulièrement. L'évaluation de l'impact spatial et distributif mérite d'être considérée en matière de logement. La première attente demeure, toutefois, l'école. Récemment, une étude statistique a été rondement menée sur le prix des logements en fonction de la qualité et la proximité de l'école. Cette enquête révèle l'impact considérable sur la qualité de l'école.

Le deuxième remarque concerne la sensibilité des Français aux problèmes écologiques. Incontestablement, le volet environnemental, d'intérêt collectif au niveau de la planète, sensibilise davantage les citoyens. Troisième remarque, on observe aujourd'hui une permanence des réflexes ségrégatifs en particulier, vis-à-vis du logement social. Ce fait social entraîne un problème dans le malthusianisme de

certain écus. Enfin, quatrième remarque sur la propriété. Je me demande si la notion de “tous propriétaires” représente un thème central. En participant à de nombreuses études de recherche à l'étranger, je me suis rendu compte que des pays comme la Suisse et l'Allemagne, pays dont la prise de conscience est importante en termes de cadre de vie, enregistre une proportion de propriétaires moins élevée qu'en France.

Concernant la notion de demande, nous convenons d'évoquer la détermination de la demande par rapport aux cycles de l'immobilier. Les comportements par rapport aux cycles de l'immobilier jouent sur l'immobilier. Il conduit actuellement à une diminution du pouvoir d'achat en termes de logement.

Un récent indicateur issu du Crédit Foncier et de l'Essec, indique que le pouvoir d'achat du logement est ainsi passé de 59 m² à 48 m² entre 2000 et 2005. En termes de logement, le pouvoir d'achat est en train de diminuer avec des risques de désajustement entre la production et la demande. Par ailleurs, l'économie de marché est légèrement administrée, par l'existence d'incitations fiscales qui suscitent une demande. L'ensemble de ces produits fiscaux mériteraient une évaluation en terme d'investissement durable. On peut penser au prêt à taux zéro ou au Robien.

Concernant la solvabilité des ménages, le problème des revenus faibles en France devient un problème central du logement. Il existe, en effet, un grand paradoxe entre la production de logements en France et l'évolution des revenus. Pour ce qui concerne, la notion de besoins en logement, l'expertise a régulièrement fait fausse route.

À propos également, des interrogations sur les formes urbaines, la France semble faible en matière de planification urbaine globale. Il y a eu un refus de l'extension périphérique, les maisons individuelles sont majoritairement construites en diffus, ce qui est contraire à l'idée de développement durable. C'est un problème considérable, une possible bombe à retardement.

À partir de ce constat, les formes urbaines ne doivent pas être dictées par "la dictature du parcellaire". Le coût de l'extension en diffus, au coup par coup, doit être mesuré. Le coût de la centrifugation sociale est au cœur de la problématique et ne se mesure qu'à moyen et long terme."

RÉACTIONS DES ACTEURS

Au terme du témoignage majeur consacré aux besoins, attentes et demandes des Français sur la question du logement et de l'urbanisme, l'animatrice Nathalie Seyer donne la parole à Jean-François Gabilla, président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC) à propos des éléments démographiques et de la demande sont-ils très importants ?



Jean-François Gabilla

indique : "que les paramètres démographiques sont effectivement très importants. L'évolution démographique est justement inégale selon les régions. Aujourd'hui, il existe des distorsions entre l'évolution de la population et le nombre d'habitants et le nombre de ménages croissant : la multiplication des

familles monoparentales entraîne un besoin plus important de logements. Parallèlement, on observe un mouvement migratoire à l'intérieur de la France. Avec l'apparition du phénomène démographique "Papy Boom", nous observons des mouvements migratoires de personnes qualifiées seniors vers les côtes atlantique et méditerranéenne et la région Rhône-Alpes.

“ Nous avons un défi majeur : celui de pouvoir loger les populations modestes et moyennes, ce qui nécessite la construction de logements sociaux et l'adaptation des prix de vente à ces acquéreurs potentiels ”

Jean-François Gabilla

À l'appui de sources INSEE, la France comptera en 2007, 67 millions d'habitants dont 41 % d'une population auront plus de 60 ans. Aujourd'hui, la tendance de cette catégorie de population est de délaisser l'habitat individuel vers les centres-villes. En complément, sur les 56 % de Français qui sont propriétaires, 80 % le sont en maisons individuelles. La tendance de l'évolution du vieillissement devrait conduire à des éléments sensiblement inversés.

Nous avons un défi majeur : celui de pouvoir loger les populations modestes et moyennes, ce qui nécessite la construction de logements sociaux et l'adaptation des prix de vente à ces acquéreurs potentiels.



Yves Dauge et François Pélegrin

Au sujet de la problématique du foncier, **Dominique De Lavenère**, président du SNAL constate : "qu'elle a engendré une difficulté de manœuvre chez les élus en prise avec la problématique du manque de logements. C'est également un problème de gouvernance. Les mesures prises par les autorités publiques, à l'image du Plan Local d'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme, doivent être compatibles mais le Plan Local d'Habitat ne représente pas une force de loi. À l'Horizon 2030, la carte administrative française comptera-t-elle encore 36 000 communes, plus de 90 départements et 22 régions ? Cette question relevant du niveau de décision représente une problématique majeure pour les aménageurs lotisseurs. Le lotissement dense qui permettrait de revenir vers "La Maison en ville, c'est l'avenir", permettrait d'obtenir un continu urbain et aux architectes, de revenir vers la maison individuelle qu'ils ont perdue".

Nathalie Seyer rebondit sur la question du logement pour les classes moyennes et demande à **Marie-Noëlle Lienemann** : comment devra-t-on loger les classes moyennes et modestes à l'horizon 2030 ?



Marie-Noëlle Lienemann

"Tout d'abord, il existe incontestablement un problème de démocratisation et de compréhension forte, c'est-à-dire de connaissance de l'origine des besoins. Or, pour rendre le droit au logement impossible, nous avons l'impérieux devoir de nous mettre en conformité avec les besoins. Ce n'est pas

seulement une question de foncier disponible, c'est aussi une question de finance. Par exemple, dans l'ensemble de la production de logement social comprenant les PLAI, 51 000 logements ont été programmés et 41 000 ont été réalisés l'an dernier. En accession sociale en 2001, 330 000 personnes gagnaient moins de trois SMIC et 256 000 l'an dernier. Aujourd'hui, 86 000 personnes ne peuvent toujours pas accéder à des logements.

Le "mal-vivre" de certains ensembles urbains est évident, l'insalubrité s'accroît en France et le logement étudiant s'appauvrit. Ce constat social crucial nécessite un immense besoin quantitatif et qualitatif. Nous avons justement tendance à construire des appartements de petite taille.

Aujourd'hui, la mode "cocooning" a tendance à se développer, car il existe un malthusianisme du citoyen par rapport aux exigences de la construction.

Un investissement massif culturel, intellectuel en matière de solutions énergétiques est envisageable et j'insiste, par ailleurs, beaucoup sur la notion de développement durable condition sine qua non à l'amélioration du cadre de vie. Dans un pays qui recouvre un immense parc ancien, la question de la réhabilitation sera majeure par rapport à d'autres pays ayant pour habitude de tout démolir. Il est nécessaire de réinventer des formes nouvelles de planification.

Je suis favorable à l'introduction et l'application de normes européennes car les normes facilitent les filières industrielles. Si nous voulons promouvoir des nouvelles filières, il convient de trouver des réponses, il faut un minimum de normes en hiérarchisant les degrés de normes.

Le dernier volet concernera l'habitat. C'est ce qui fera le plus consensus républicain pour le développement durable à condition d'en faire un grand défi."

“L'habitat est ce qui fera le plus consensus républicain pour le développement durable, à condition d'en faire un grand défi”

Marie-Noëlle Lienemann



Michel Roulleau

“L'architecte se trouve en lien avec ceux qui ont les besoins et ceux qui en ont les moyens. Une bonne organisation de l'espace peut apporter du bien être. À travers les divers constats sociaux et économiques, la notion de "mal-vivre" est aujourd'hui connue et coûteuse. En conséquence, la place de

l'architecte demeure essentielle. Aujourd'hui, l'urbanisme, l'aménagement, la construction ne sont plus seulement l'affaire de spécialistes, mais de tous les citoyens.

La qualité d'usage doit dès lors être intégrée dans le projet par une forme de concertation.

“Nous avons un devoir de prospective”

Michel Roulleau

Les maîtres d'usage souhaitent participer au choix de vie et devenir des acteurs actifs. Cependant, pour que cette "démocratie participative" soit réellement constructive, il faut par la pédagogie leur donner un minimum de formation : faire comprendre les enjeux majeurs et la différence entre intérêt public et intérêt particuliers.

Le secteur de la construction influence fortement et durablement l'environnement : lorsqu'il faut démolir des bâtiments au bout de vingt ans, c'est que nous avons manqué de réflexion. Nous devons cesser de vivre à crédit aux frais des générations futures. La notion de coût global est alors indissociable et fondamentale. Avoir un objectif de qualité implique un prix, laissant le temps, la maturité et les moyens de le faire. C'est pourquoi, il est essentiel d'investir plus dans la prestation intellectuelle."



Guy Leré

Globalement, les banquiers ont su s'adapter à cette évolution. Les premières réponses ont été d'ordre réglementaire, telles que l'extension du prêt à taux zéro dans l'ancien. En janvier 2007, les pouvoirs publics définiront le nouveau prêt à taux zéro majoré qui sera réservé à des populations plus fragiles.

La seconde réponse repose sur des initiatives locales ou régionales qui ont augmenté le bénéfice du PTZ pour que des jeunes ménages puissent avoir accès aux centre-villes. Autre type de réponse, préconisée par les banques, a été l'allongement de la durée.

Beaucoup de banques ont fait "preuve d'ingénierie". Un plan de financement correspond à plusieurs prêts à taux et durées différents, des prêts réglementaires et des prêts à secteur libres (PTZ, PEL, 1 %, PAS, PC). Face à cette problématique, grâce à des systèmes informatisés des banques, les banquiers ont pu proposer une seule mensualité constante. L'ingénierie s'est également manifestée par la combinaison de prêts à taux fixes et prêts à taux variables permettant de diminuer le taux d'entrée, de combiner des prêts amortissables et différés d'amortissement. Dans les solutions également, ajoutons l'utilisation de plus en plus fréquente de la caution.

“Concernant l’avenir, en matière de développement, la profession bancaire devra soutenir les initiatives prises en matière de développement durable”

Guy Leré

Auparavant, la garantie était hypothécaire, aujourd’hui les prêts cautionnés sont plus importants que les prêts hypothécaires. La caution en tant que produit est probablement mieux adaptée à la mobilité des accédants et a sans doute apporté une fluidité aux transactions et au financement du logement. Concernant l’avenir, en matière de développement, la profession bancaire devra soutenir les initiatives prises en matière de développement durable. Par exemple, au Crédit Mutuel, nous réfléchissons à des formules de financement qui prennent en compte le “surcoût”, qui proviendrait des investissements d’ordre environnemental.

Il faudra peut-être faire preuve d’audace pour se lancer dans des différés plus longs. Compte tenu de l’encadrement juridique des financements de l’habitat, secteur très réglementé, nous sommes “au taquet” en ce qui concerne l’allongement de la durée. Certains préconisent des formules d’engagement sur 30 ou 40 ans, cela nécessiterait un changement de cadre juridique et aussi un changement conséquent de culture.

Ce débat sur la durée ne devra pas être occulté ; exemple de solution : financer le terrain après avoir financé les travaux et la construction. Le prêt viager hypothécaire pourrait être une autre solution pour que les personnes âgées restent autonomes. Dernier point : nous devons réfléchir à des solutions de solidarité intergénérationnelle.



Dominique Riquier-Sauvage, architecte membre de l’UNSAFA, à l’attention de **Guy Leré**

“Dès à présent, vous pouvez déjà réfléchir à la mise en place d’un crédit supplémentaire, je pense particulièrement aux personnes habitant à 200 km de Paris et travaillant en Île-de-France avec un prêt à taux zéro et une maison à 100 000 euros. Seulement, le problème, demeure que les gens ne pourront plus dans dix, vingt voire trente ans payer leur essence pour se déplacer vers leurs lieux de travail. Lorsqu’on habite, par exemple dans l’Oise ou l’Aine, il convient d’avoir les moyens nécessaires après avoir payé les crédits, de payer son transport pour aller sur le lieu de travail. Monsieur, vous pouvez déjà très vite réfléchir à l’instauration d’un crédit pour répondre à cette nécessité.”

Guy Leré rétorque à cette remarque : “c’est pour cette raison qu’un certain nombre d’initiatives ont été prises par de grandes métropoles, avec la complicité des banques justement, pour doubler le bénéfice du prêt à taux zéro.”



Guy Leré et Marie-Noëlle Lienemann



Michel Huet, souligne que : “ce qui manque le plus au débat pour l’horizon 2030, c’est une vision. Face aux difficultés qu’il a rencontrées pour obtenir ce livre blanc, je propose une piste à François Pélegrin. Il s’agit d’écrire quelque chose d’ordre utopique et d’ordre uchronique, le lien étant le temps. Le temps étant difficile à maîtriser comme est l’espace. Je propose la notion d’un droit “mobilaire” qui traverse les structures et les gouvernances. N’étant pas éternel, le droit de propriété est fondé sur le droit de jouir, relevant du code 544 du code civil. Les citoyens cherchant à jouir de leur bien le plus longtemps possible, les financiers s’adaptent à cette aspiration.”

Louis Ledru, vice-président de la Fédération Française du Bâtiment de Seine et Marne à l’attention de **Marie-Noëlle Lienemann** :

“Aujourd’hui, le coût de la construction a augmenté pour la réalisation des bâtiments et nous avons alors bien dû mal à répondre à l’objectif...”

Marie-Noëlle Lienemann

“Le coût de construction augmente en évidence en raison de la masse salariale, les effets matériels également. Dès qu’on intègre l’aspect environnemental, on parle alors de notion de surcoût. Je ne sais pas quelles sont les raisons, la multiplicité des raisons, qui ont engendré la hausse du coût de la construction. Globalement personne ne réagit et les gens rouspètent périphérieurement sur l’augmentation du coût. Toutefois, lorsqu’on évoque la notion de surcoût environnemental, l’opinion freine des quatre fers.”

> Les réponses des professionnels face aux attentes de la société à l'horizon



GRAND TÉMOIN :
Alain Maugard, président du CSTB

RÉACTIONS – DÉBAT AVEC :
– Alain Bentejac, président de SYNTEC INGÉNIERIE
– Dominique Hoestlandt, président de l'UNICEM représentant l'AIMCC
– Gilbert Leguay, expert en assurance
– Jean-Pierre Roche, vice-président de la FFB

Face aux attentes de la société à l'horizon 2030, les professionnels du secteur de la construction et du cadre de vie délivrent quelques éléments de réponse. La conception différente des tissus urbains et la capacité des acteurs à s'adapter aux évolutions du progrès technique, ressortent de cette deuxième table ronde.

“ Pour la question de la conception, je veux être optimiste, mais on aurait tort de penser que ça va se faire tout seul ”

Alain Maugard

GRAND TÉMOIN :
Alain Maugard

“Dans la construction logique des attentes des Français à l'horizon 2030, les acteurs préconisent des solutions, pour ces années à venir. Deux problèmes ressortent à travers l'état des lieux : un problème quantitatif de besoins à satisfaire et la grande question du développement durable.

Nombreux sont ceux qui pensent que le renouvellement des bâtiments représente l'avenir au XXI^e siècle.

Sur la question du développement durable, le constat est clair : l'organisation de la civilisation urbaine est incompatible avec les ressources énergétiques de la planète.

Nous devons changer cette organisation.

Premièrement, les professionnels doivent réfléchir à une conception différente de la ville car la paresse de la conception serait très critiquable. Il est primordial que la conception urbaine englobe la problématique des transports urbains. Les acteurs doivent s'attacher à trouver des solutions sur mesure. Il doit être fait place à plus d'architecture, d'ingénierie, d'urbanisme, d'intelligence économique et de Recherche et Développement. Deuxièmement, le secteur devra devenir beaucoup plus innovant. Posons-nous les vraies questions et changeons de braquet en nous adaptant à l'évolution technique : comment allons-nous absorber les progrès techniques de chacun des acteurs de la construction ?

Troisièmement les acteurs doivent s'entendre sur de nombreux points. Pour gagner en productivité, nous devons constituer des chaînes de production et de coordination. Pour la question des coûts, nous devons être ensemble et non les uns contre les autres.”

Alain Bentejac

“Effectivement, nous nous rendons compte que l'ensemble des acteurs sont prêts à faire de nombreux efforts. Nous devons investir davantage dans la conception. Le secteur de l'ingénierie joue un rôle clé dans ce secteur, en liaison évidemment avec les architectes et l'ensemble des participants de l'acte de construire. Secteur dynamique et en pleine croissance, l'Ingé-



nierie représentant 200 000 emplois, travaille déjà sur la notion de coût global, la qualité environnementale, la réflexion sur les tissus urbains, la production et la gestion de l'énergie. Nous sommes acteurs également sur la reconstruction, la réhabilitation, la rénovation et la requalification urbaine, à l'image des programmes ANRU auxquels, nous collaborons. Il faut élargir la réflexion au-delà du logement, car la notion de “cadre de vie” dépasse largement celle de l'habitat, elle concerne aussi le lieu de travail, les questions de transport et l'ensemble des services de proximité.”



Jean-Pierre Roche

“Si nous voulons améliorer la construction à moindre coût et intégrer des augmentations de salaires, des réglementations de plus en plus complexes, et l'environnement, l'ensemble engendre forcément un coût. Au moment de la construction de l'opération, il faut que les concepteurs et les entrepreneurs travaillent de concert pour réaliser le meilleur coût dans les conditions les plus favorables. Il est à ce propos regrettable que le code des marchés publics n'aborde pas la qualification professionnelle des entreprises, c'est pourtant indispensable pour que la qualité se développe.”

Dominique Hoestlandt

“Le monde des matériaux et produits des constructions évolue apparemment si lentement qu'on pourrait penser que 2030 ressemblera beaucoup à 2005. Pourtant, nul doute qu'en cinquante ans, ces produits ont évolué. Demandons-nous donc à mi-parcours comment ils auront changé entre 1980 et 2030. Ils auront appris d'abord à se définir toujours mieux en termes de performance, et de ce point de vue, ils deviennent de plus en



plus efficaces. Ils auront appris aussi à être plus économes en énergie et en ressources naturelles, autant pour être fabriqués, livrés, mis en œuvre, que pour être utilisés dans l'ouvrage, démolis ou déconstruits en fin de vie du bâtiment. Ils auront appris encore à faire moins de déchets pendant le chantier, à utiliser davantage de produits recyclés. Enfin, de nouveaux dispositifs permettront aux bâtiments d'être plus économes en eau et en énergie. Mais pour émerger, ces innovations supposent une stabilité, ou plutôt une visibilité réglementaire à long terme. Cela suppose de ne pas assujettir trop étroitement les produits à des normes. Celles-ci ont pour effet de banaliser l'offre, donc d'en faire baisser le prix (puisque les produits sont interchangeables), mais aussi de décourager les nouveautés. Car comment prescrire l'usage d'un produit innovant dans un appel d'offres, lorsqu'on ne peut – du fait de son originalité – l'assortir d'un "ou similaire" de précaution, ou lorsque la migration de certaines tâches du chantier à l'usine bouleverse les séparations traditionnelles entre corps d'état, donc leurs assureurs ? Ceci dit, je pense que l'essentiel des progrès résultera non des seules évolutions des produits, mais d'abord de l'intelligence que l'architecte et l'ingénieur auront mis dans la conception initiale de l'ouvrage, fût-il construit en matériaux traditionnels".



Gilbert Leguay

"L'assurance peut favoriser la recherche et l'innovation par la répartition du risque correspondant sur un grand nombre. Mais elle peut également, parce qu'elle constitue un réceptacle de la sinistralité, contribuer à l'amélioration de la qualité de la construction. À cet effet il est indispensable : D'une

part, d'obtenir une transparence des informations individuelles en matière de sinistre et la prise en compte de la sinistralité en fréquence comme un paramètre d'appréciation de la qualité notamment pour l'obtention et le renouvellement des qualifications, l'attribution des marchés, la détermination des tarifs d'assurance. D'autre part, sur un plan général, de collecter, de centraliser, d'analyser et de diffuser les informations en matière de la pathologie de la construction. Mais ceci suppose à mon sens,

1. une harmonisation des régimes de responsabilité et d'assurance en Europe,
2. une obligation de s'assurer, d'assurer et de réassurer, limitée mais sanctionnée,
3. la mise en œuvre d'un corps d'experts compétents et indépendants,
4. la création d'une Agence Qualité Construction européenne indépendante des intervenants à l'acte de construire et dotée d'un financement public pérenne, et donc, la réintroduction d'une certaine dose de centralisation et de la notion de service public en assurance dans le contexte d'un libéralisme encadré."

RÉACTIONS – DÉBAT AVEC :

Gilbert Ramus, architecte, président de la commission juridique de l'UNSA, interroge Alain Maugard (CSTB) et Jean-Pierre Roche (FFB) : "régulièrement, soit-disant pour mieux construire ou réduire les coûts, les maîtres d'œuvre sont invités à concevoir les ouvrages de concert avec les entre-



prises. Je n'ai rien contre, sauf que des milliers d'entreprises sont candidates pour innover à mes côtés, et qu'avant d'élaborer mon projet, j'ignore généralement celle dont la spécialisation sera le plus utile. Mais surtout, même si j'avais mon entreprise préférée à mes côtés, que M. Roche me dise, notamment dans le cadre des marchés publics, sur quel cahier des charges et sur quel projet mon maître d'ouvrage peut conclure tout de suite un marché de travaux avec cette entreprise pour que celle-ci et moi-même commencions à concevoir ledit projet !"

Jean-Pierre Roche, considère aujourd'hui : "que les entreprises possèdent des compétences techniques et des qualifications professionnelles qui ne sont pas suffisamment prises en compte dans le Code des Marchés publics. Les entreprises sont également prêtes à participer le plus en amont possible à l'élaboration du projet mais vous le savez la procédure de consultation est déterminée par le maître de l'ouvrage !"

Jacques Rilling, du CSTB s'exprime : "à l'heure actuelle, une idée est en train d'émerger dans un certain nombre de pays, particulièrement aux États-Unis : il s'agit de se diriger vers la notion de conception intégrée entre l'architecture, l'ingénierie, l'entreprise, avec un suivi par la maîtrise d'ouvrage, de manière à contribuer aux réalisations nouvelles. Cette conception intégrée commence à émerger du fait qu'elle puisse donner lieu à la production de composants sur mesure pour parvenir à une architecture non standardisée. Est-ce que vous percevez cette dimension applicable vers l'horizon 2030 ?"

Dominique Hoestlandt

"À l'horizon 2030, j'y crois volontiers. Un certain nombre de matériaux et de process industriels se prêtent à la conception d'un "sur mesure" à prix de série. Il existe aujourd'hui divers produits compétitifs qui devraient d'ici vingt ans pénétrer plus encore le marché."



Jean-Michel Dossier, chargé de mission au MINEFI : "La mise en place d'une maquette numérique 3 D va permettre aux industriels de placer enfin la description numérique 3 D de leurs produits directement appliqués à l'intérieur du projet, de manière à ce qu'on puisse en comparer les qualités, et de manière à ce que les différents intervenants de la maîtrise d'œuvre puissent livrer leur capacité de jugement au projet. Par ailleurs, nous souhaitons avoir une ingénierie capable d'organiser des raisonnements d'urbanisme et des raisonnements d'économie d'énergie sur l'ensemble de la commune."

François Pélegrin

"Concernant la production de "sur mesure industrialisé", je constate qu'une majorité de projets lauréats de la dernière consultation du PUCA (CQFD : Coût, Qualité, Fabrication, Délai) s'inscrit dans cette lignée."

> Les projets des différents partis politiques pour la construction et le cadre de vie à l'horizon 2030



GRAND TÉMOIN :

Dominique Jourdain, maire de Château-Thierry, président des ÉCOMAIREs, président de l'association HQE

INTERVENANTS :

- Marie-France Beaufiles (PC) sénatrice, maire de Saint-Pierre-des-Corps
- Fabienne Giboudeaux (Les Verts), conseillère de Paris
- Jean-Paul Alduy (UMP) sénateur, maire de Perpignan
- Yves Dauge (PS) sénateur, maire de Chinon

Dans quelle société et dans quel quartier veut-t-on vivre ? Chacun des représentants des partis politiques expose à la tribune leur projet susceptible de répondre aux attentes des Français et aux acteurs du cadre de vie et de la construction.

“Nous allons devoir trouver ensemble des alliances nouvelles, pour construire, urbaniser, autrement et plus durablement”

Dominique Jourdain

GRAND TÉMOIN :

Dominique Jourdain

“De façon, forte, brillante, consensuelle et déterminée, j'ai pu entendre l'ensemble des orateurs sur la mise en place des politiques publiques, réclamer et en appeler aux hommes et aux femmes politiques, aux élus des collectivités territoriales, qui conçoivent des réglementations s'inscrivant dans l'acte de construire, des actions de politique de développement locale durable.

Paradoxalement, depuis un certain nombre de décennies, nous avons l'impression que les hommes politiques préconisent moins de réglementation et de normes. Je remarque un autre paradoxe. Pointé du doigt par les acteurs, le nouveau code des marchés publics a été mis en œuvre pour assurer l'égalité de la réponse devant la commande publique, mais il existe davantage de concurrence entre ceux qui prétendent à la commande publique. Nous allons devoir trouver ensemble des alliances nouvelles, pour construire, urbaniser, autrement et plus durablement.

Dans l'horizon de 2030, ce sont aux politiques, participant au suffrage universel de la nation, d'apporter des solutions pour une architecture et un cadre de vie durables.”

INTERVENANTS :



Marie-France Beaufiles

“Tout d'abord, il est difficile de réfléchir “construction et cadre de vie” sans se poser la question de la façon dont on va répondre aux futurs utilisateurs sur les lieux que l'on veut construire. Aujourd'hui, nous devons avant tout décrypter ces attentes. En développant dans une ville en

pleine agglomération, de l'habitat individuel, construit le long des rues, riche de petites parcelles et de jardins à petite dimension, nous avons constaté que ce schéma est autant prisé qu'à 20 km de la commune. Effectivement, nous devons inclure dans la notion de développement durable, les éléments indispensables que sont les transports et les services. Nous devons cesser de dire également que la densité correspond au “mal-vivre”, ça

“Nous devons cesser de dire également que la densité correspond au “mal-vivre”, ça peut être également de la qualité”

Marie-France Beaufiles

peut être également de la qualité. Deuxièmement, il ne faut pas conduire nécessairement vers les démolitions de l'habitat, à une époque où l'on recherche de l'espace.

Avant de multiplier les opérations de démolition-construction, je souhaiterais qu'il y ait davantage de réflexion et d'analyse de la part des acteurs sur les lieux sur lesquels interviennent les élus. La création de moyens d'une mobilité choisie serait une solution pour répondre à la problématique des communes de dimension rurale.”

Jean-Paul Alduy

“En débattant sur le sujet central du logement, nous pouvons expliquer les problèmes de gouvernance, ceux de liberté de choix, le logement pour les populations démunies et le remodelage urbain. Premièrement, je rêve pour 2030 d'une France où il existe pour les villes, un



pilote dans l'avion. J'imagine des exécutifs, élus au suffrage universel direct, disposant d'un bloc de compétences cohérent en la matière de logement. Avec l'instauration d'une gouvernance locale, la problématique de développement durable se gère principalement sur le terrain. La politique foncière ne pourra se gérer qu'à

travers l'introduction et l'application d'outils locaux, à l'image des établissements publics fonciers locaux.

“Je rêve pour 2030 d'une France où il existe pour les villes un pilote dans l'avion”

Jean-Paul Alduy

Deuxièmement, la mobilité choisie est également une question politique essentielle. Il est important, dans un territoire donné, de vérifier quels sont les points favorables ou défavorables, à condition que la filière construction fonctionne. Il est aussi important de sécuriser les parcours de vie, les stratégies résidentielles, en passant du locatif à l'accession.

Troisièmement, la question du logement social dans le groupe politique auquel j'adhère, représente un enjeu ambitieux. En effet, nous avons fixé l'objectif à 120 000 logements et nous terminons 95 000 en 2006, ce qui constitue un bon chiffre. C'est en dynamisant la filière qu'on facilite la construction en logement social.

Quatrièmement, l'État se doit de mettre à la disposition des entités locales des moyens massifs pour ces quartiers en voie d'exclusion.”



Yves Dauge

“Dans ce débat, j'associe volontiers la relation “école-santé-logement”. Cette relation pose le problème de localisation d'aménagement du territoire, un problème de hiérarchie des quartiers et des villes.

Cette relation essentielle implique une stratégie du paysage, du territoire.

“Je souhaiterais qu'un grand programme sur la conception architecturale et sur la vision que l'on pourrait avoir de la ville voit le jour”

Yves Dauge

Nous ne pouvons pas évoquer l'habitat sans traiter les autres sujets. De plus, le retour de l'histoire dans nos villes est indispensable. Je plaide pour la continuité des valeurs patrimoniales. Il est indispensable d'éradiquer l'insalubrité, de régler le problème des logements vacants. Je souhaiterais qu'un grand programme sur la conception architecturale et sur la vision que l'on pourrait avoir de la ville voit le jour. J'englobe dans ce programme d'actions lisibles et

populaires, le système productif, l'industrialisation sur mesure et la conception architecturale, paysagère.

Pour conclure, je crois beaucoup à l'intercommunalité et la multiplication des compétences des communautés de communes.”



Fabienne Giboudeaux

“Pour notre groupe politique, il est très important d'articuler le volet social et le volet environnemental. Concernant le volet social, la grande préoccupation reste l'accès au logement. À Paris, dans un pays parmi les plus riches du monde, nous regrettons qu'il existe des salariés de la Mairie

de Paris, vivant dans leurs voitures ou dans des campings. Au sein de l'arrondissement du 20^e à Paris, le nombre de PLAI reste insuffisant. Nous connaissons un gros problème entre l'offre de logement et sa demande réelle et urgente. Dans ce contexte alarmant, il est urgent d'encourager ce type de logement social.

Au sujet de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), il est primordial de mener une politique plus contraignante et volontariste pour appliquer une mixité sociale, dans certaines communes réticentes à la loi SRU. Par ailleurs, il est nécessaire que les collectivités locales et territoriales disposent davantage de moyens en matière de politique foncière. Une politique de territoire s'impose, qui privilégie des constructions et des aménagements autour du pôle de transport.

“Il faut une véritable politique nationale écologique”

Fabienne Giboudeaux

Enfin, nous essayons d'offrir du logement social réhabilitant, pour la plupart des cas, des établissements de qualité. Il est urgent de mettre en place une formation professionnelle, auprès des architectes. Nous encourageons la production nationale de logements consommant le moins d'énergie, et pourquoi, pas producteurs d'énergie à l'image des nombreuses réalisations de bâtiments énergétiques en Allemagne, en Angleterre. Effectivement, les régions de France doivent inciter les filières économiques à dynamiser le secteur des bâtiments énergétiques et encourager les filières au niveau de la production de nouveaux matériaux. Il faut une véritable politique nationale écologique.”



Dominique Jourdain, Marie-France Beaufls, Yves Dauge, Michel Roulleau, Dominique De Lavenère, Bertrand Fabre, Jean-François Gabilla, Marie-Noëlle Lienemann



De gauche à droite : Bernard Figiel, président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, Jean-Michel Dossier, chargé de mission au MINEFI, Jacques-Philippe Charpy, président de l'UNTEC



Christine Demesse, délégué général de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France

“En tant que citoyenne, à l’heure actuelle, nous demandons à la classe politique d’avoir une vraie vision, une vraie stratégie. Je rejoins l’idée essentielle évoquée par Alain

Maugard, selon laquelle nous devons penser la ville de demain et s’en donner les moyens. Alors, je pose une question : est-ce que les collectivités locales sont prêtes à se donner les moyens, à mettre de leur côté des intelligences sociologiques, économiques, architecturales et urbanistiques pour réfléchir à ce que veulent les Français de demain ?

Autre question, qu’entend-on par logement social ? S’agit-il de loger les plus démunis ? Pour moi, le traitement des personnes exclues et marginalisées est du ressort de l’État. C’est une question qui va au-delà du logement, et concerne l’éducation, la réinsertion professionnelle... Nous ne lutterons pas contre la pénurie de logement social à Paris, en se focalisant sur le seul périmètre de la ville de Paris. En outre, je tiens à préciser que les rares projets immobiliers à Paris ont été largement amputés en termes de logements sociaux. Il faut donc se poser les bonnes questions. La réhabilitation de l’ancien reste un sujet important : on ne peut pas faire porter sur la construction neuve le coût de toutes les normes et réglementations. On pourra intégrer la notion de développement durable lorsqu’on aura fait une pédagogie auprès des citoyens et convaincu les banquiers d’intégrer dans le calcul de la solvabilité des acquéreurs les économies de charges futures. C’est un débat d’avenir. Sans cette réflexion, nous n’avancerons pas sur la notion de développement durable.”

Marie-France Beauflis

“J’ai la chance que ma commune mène une politique foncière depuis des décennies. Ce n’est pas une politique qu’on parvient à maîtriser en quelques années. Je vous rappelle, par ailleurs, que le droit de préemption ne s’exerce pas dans toutes les conditions. Dans ce domaine, il existe des règles à respecter. Sur certaines parcelles, négociées avec certains promoteurs, et qu’on ne possède pas, si vous voulez faire jouer le droit de préemption y compris parce

“On ne peut pas être manichéen si on veut poser des questions solides et sérieuses” Marie-France Beauflis

que vous considérez que le prix auquel le foncier va s’acheter est trop cher et le prix de sortie de la construction sera beaucoup trop élevé, vous n’avez pas assez d’arguments pour le faire. On ne peut pas être manichéen si on veut poser des questions solides et sérieuses. Deuxième aspect, je souhaiterais aborder la dimension de la politique foncière. Si nous avons la volonté de construire du logement social sur l’ensemble du territoire, pour y répondre, il faudra un certain moment que le budget de l’État accepte de reconnaître qu’il existe des besoins. La Caisse des Dépôts et Consignations se voit aujourd’hui rembourser les dépenses de l’État réalisées en faveur du logement social de ces dernières décennies.”



Thierry Van de Wyngaert, représentant du conseil régional de l'Ordre des Architectes d'Île-de-France

Thierry Van de Wyngaert

“Je souhaiterais revenir sur le thème du débat d’aujourd’hui inscrit vers l’horizon 2030 : c’était 1930 autrefois. À cette période, pour des raisons difficiles, un nouvel urbanisme, une nouvelle échelle humaine, une nouvelle écriture architecturale, un nouveau monde culturel ont été inventés. L’année 2030 approche à petits pas, est-ce que les maires, sénateurs, représentants des partis politiques présents dans la salle peuvent prendre chacun l’engagement, à leur niveau, d’avoir un quartier durable dans leurs partis ou bien dans leurs communes ? On pourrait déjà commencer par là...”



Jean-Paul Alduy

“Nous avons encore un travail considérable à consacrer en termes de patrimoine sur le territoire, de ce que j’appelle “l’archipel” et également qu’on le veuille ou pas, sur la diversité sociale. Le maître mot reste la diversité sociale car si l’ élu ne gère pas cette notion sociale, cette identité sociale, “l’archipel” devient une ville fragmentée se repliant sur elle-même et se brisant sur les fragments voisins. Il convient alors de gérer, en effet, la diversité avec des zones denses et moins denses, la zone verte également. Grâce à une gouvernance décentralisée, des présidents de communauté de communes qui auront à présenter leurs projets devant le peuple, agiront particulièrement sur la notion de quartier durable.”

> Conclusion et remerciements



Par **François Pélegrin**, président du CNC

“Il faut désormais faire avec la nouvelle donne : une énergie et un foncier trop chers, une volonté des citoyens à participer aux décisions concernant leur environnement” François Pélegrin

“Au nom du CNC, je remercie les trois “grands témoins” Vincent Renard, Alain Maugard et Dominique Jourdain, pour la qualité de leurs interventions qui ont permis d’engager de fructueux débats.

Merci également à tous les intervenants pour leur liberté de ton.

Merci à Nathalie Seyer pour la préparation et l’animation de cette rencontre.

Merci à celles et ceux qui se sont impliqués dans le comité de pilotage de cette manifestation : Karine Chastanet, Sarah Dauge, Christine Demesse, Nicole Victor-Belin, Michel Auzon, Bernard Boulengier, Jacques-Philippe Charpy, Jean Cornet, Dominique Hoestlandt, Jacques Jessenne, Dominique De Lavenère, Gilbert Leguay, Jean Mottaz.

Merci à Guy Leré et au Crédit Mutuel pour l’aide qu’ils nous ont apportée. Enfin, merci à Yves Dauge qui nous a ouvert les portes du Sénat.

Pour rendre compte de nos débats, le CNC diffusera prochainement un compte rendu de cette rencontre. C’est la tâche de Philippe Chauveau et l’équipe des Éditions PC que je remercie par avance. Nous espérons ainsi contribuer à sensibiliser davantage la classe politique à l’importance des enjeux du secteur de la construction et du cadre de vie. Il en va de la qualité de vie de nos concitoyens et des générations futures, il en va de l’intérêt de la planète. Il faut désormais faire avec la nouvelle donne : une énergie et un foncier trop chers, une volonté des citoyens à participer aux décisions concernant leur environnement.

Se posent alors la question du temps et de la durée. Temps de l’action, durée du mandat électoral souvent trop court pour engager durablement l’avenir, temps pour la concertation, temps pour la conception, temps pour la réalisation.

Vouloir sans cesse réduire ces temps donne la fausse illusion d’en gagner, alors qu’en réalité on est en train d’empoisonner la vie de nos concitoyens durablement.

En matière de qualité de production du cadre bâti, la France peut et doit rattraper son retard. Il faut que le politique se décide à raisonner en “économie globale” ; que les élus organisent la réflexion au plan local pour systématiser des PLU (Plans Locaux d’Urbanisme) empreints de développement durable ; que les citoyens expriment une plus grande exigence en matière d’architecture et de cadre de vie ; que les nombreuses “professions du cadre de vie”, cessant de prêcher chacune leur paroisse, osent revendiquer ensemble les mesures et les justes moyens permettant d’offrir aux concitoyens et aux générations futures un cadre de vie de qualité, facteur de paix sociale et d’économies, tant pour le contribuable que pour la planète.”



De gauche à droite : Jean-Pierre Roche, Alain Maugard et Alain Bentejac