Qualité(s) architecturale(s) des logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers : une question qui fait débat

*Architectural Quality(ies) of Social Housing Produced by Real Estate Developers:
A matter of debate*

Anne-Laure Jourdeuil

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/4842>

DOI : 10.4000/craup.4842

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Anne-Laure Jourdeuil, « Qualité(s) architecturale(s) des logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers : une question qui fait débat », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], 8 | 2020, mis en ligne le 05 novembre 2020, consulté le 08 novembre 2020.

URL : <http://journals.openedition.org/craup/4842> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.4842>

Ce document a été généré automatiquement le 8 novembre 2020.

Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Qualité(s) architecturale(s) des logements sociaux produits par les promoteurs immobiliers : une question qui fait débat

*Architectural Quality(ies) of Social Housing Produced by Real Estate Developers:
A matter of debate*

Anne-Laure Jourdheuil

- 1 En France, le logement social est associé à la fois à la production d'une forme architecturale et sociale¹ : celle des grands ensembles de banlieue². Cette association dans l'imaginaire collectif est à l'origine des représentations négatives dont il est l'objet³. Pourtant, dès les années 1970 les pouvoirs publics et les bailleurs prennent des initiatives afin de redonner au logement social une image valorisée. Cette formalisation évolue tant sur le plan architectural que sur le plan social, avec l'introduction de la mixité dans les lois LOV⁴ et SRU⁵.
- 2 Les bailleurs sociaux ont, de ce fait, été amenés à procéder à un travail de banalisation du logement social, voire d'invisibilisation de ce dernier⁶. Sur le plan social, les mesures prises portent à la fois sur les politiques de peuplement et sur la gestion du parc, en s'attachant de plus en plus à la qualité d'usage des logements. Sur le plan des représentations architecturales, les principales évolutions sont une diminution des échelles des opérations, des modifications dans les choix d'implantation urbaine (centre-ville ancien, petites villes du périurbain, voire villages), mais aussi une évolution des critères qualitatifs encadrant la production neuve.
- 3 Je propose de traiter dans cet article des qualités des logements locatifs sociaux construits par les promoteurs privés et acquis en vente en état futur d'achèvement (VÉFA) par les organismes de logement social, en Île-de-France depuis le début des années 2000. Selon les données de l'infocentre Sisal⁷, la VÉFA-HLM représentait en 2003 à peine plus de 3 % des demandes de financement pour des logements sociaux neufs

France. En 2018, ce taux s'élève à 53,1 %⁸. Cette évolution, qui participe à une diversification des modes de production du logement social, répond à la demande formulée par les pouvoirs publics de production quantitative de logements locatifs sociaux et aux enjeux de mixité sociale. Parmi les modalités de production développées (conception-réalisation, acquisition-conventionnement), la VÉFA-HLM permet aux bailleurs sociaux d'acquérir auprès de promoteurs immobiliers des logements neufs dans des immeubles à construire. La VÉFA-HLM induit un changement et une multiplication des échelles de la mixité sociale. Celle-ci s'envisage à la fois à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la parcelle, de l'immeuble, de la cage d'escalier, voire du palier. La déclinaison de cet objectif de mixité sociale à toutes les échelles allant du quartier au logement, et sa mise en œuvre par le biais de la production de logements sociaux en VÉFA-HLM a des effets spatiaux et sociaux. Cette recherche de meilleure insertion urbaine des logements sociaux – mixité sociale, visibilité des logements sociaux, implantation dans des localisations centrales – s'inscrit dans un processus de revalorisation de l'image du logement social entamé il y a plus de 40 ans par les bailleurs sociaux.

Figure . Part des logements locatifs sociaux ordinaires financés en VÉFA dans les demandes de financement de logements sociaux neufs en Île-de-France entre 2010 et 2016

Image

11397BB8000062160000481C81E56874AA14C42A.emf

A.-L. Jourdeuil, 2020, données : Infocentre Sisal 2017, carte réalisée avec Philcarto.

- 4 Le développement de la VÉFA-HLM participe au rapprochement et à la reconfiguration des relations entre deux mondes de la production du logement collectif neuf : la promotion immobilière et le logement social, reconfiguration pouvant être perçue comme l'émergence d'une coopération déséquilibrée⁹. Le développement de ce mode de production a également des conséquences sur les capacités et modalités de régulation mises en œuvre par les collectivités locales pour encadrer la production de logements

sur leur territoire¹⁰. Il convient de s'interroger sur les effets de cette privatisation de la production de logements locatifs sociaux en matière de qualités architecturales.

- 5 Les logements locatifs sociaux acquis en VÉFA sont souvent situés dans des opérations comprenant également des logements en accession à la propriété. Ces immeubles mixtes sont particulièrement intéressants à étudier sous trois angles d'analyse :
- 6 - comme forme typique du développement urbain dans la période actuelle,
- comme forme impliquant dans un même processus des agents sociaux présents ailleurs en ordre dispersé,
- comme lieu d'articulation plus apparente qu'ailleurs de rapports politiques, de production, de consommation.
- 7 L'architecture, entendue en tant qu'« art de commande¹¹ » met en lumière l'existence d'un lien de causalité entre type de maître d'ouvrage et qualité de la production. Il est ainsi possible de mettre en relation qualité du processus de production et qualité des opérations réalisées. Ainsi, les transformations contemporaines dans la production du logement collectif neuf invitent à s'interroger sur l'impact de ces modifications sur l'architecture du logement.
- 8 Les éléments présentés dans cet article, issus de mon travail de recherche doctorale, reposent principalement sur cinq types de données :
- 9 - les études de l'IAU sur le territoire francilien, les bases de données existantes sur la production de logements neufs ou encore les données de la MAF et de l'ordre des architectes,
- la médiatisation de certaines opérations de VÉFA-HLM, dans la presse spécialisée notamment,
- des entretiens réalisés avec des acteurs de la production de logements sociaux en VÉFA et des observations participantes à des journées d'études et de formation,
- la constitution d'une base de données, à partir de Sisal, relative à la production neuve de logements sociaux en Île-de-France,
- une analyse de documents provenant des acteurs rencontrés : pièces écrites et graphiques des projets étudiés, cahiers des charges, brochures commerciales...
- 10 Toutes situées en Île-de-France, les opérations analysées ont été choisies en fonction de leur notoriété, médiatique notamment, ou de leur intérêt pédagogique, ou grâce à ma connaissance du milieu ou encore grâce aux entretiens réalisés.

Figure . Carte de localisation et photographie des opérations présentées dans l'article.

A.-L. Jourdeuil, 2020, Carte des limites administratives en Île-de-France réalisée par l'Institut Paris Région en 2019.

Figure . Tableau de synthèse des opérations présentées dans l'article : caractéristiques et photographies.

Home, lots M6A2 et M6A3, Paris 13^e, ZAC Paris Rive Gauche
---	--

<p>Architecte : Hamonic + Masson & Associés</p> <p>Promoteur immobilier : Bouygues Immobilier</p> <p>Bailleur social : RIVP</p> <p>Année de livraison : 2015</p> <p>Programme : 188 logements dont 92 logements sociaux (9 PLAI, 37 PLUS et 46 PLS), des commerces et un parking commun, prix moyen des logements en accession à la propriété : 10 000€/m²</p>	
Villa Respiro, Romainville

Photographie AL. Jourdeuil, 2017

Architecte : Reichen et Robert & Associés Promoteur immobilier : Nexity Apollonia Bailleur social : Romainville Habitat OPH Année de livraison : 2011 Programme : 119 logements dont 20 logements sociaux (2 PLAI, 18 PLUS), prix moyens des logements en accession à la propriété : 4 500€/m ²	
High Parc, B3F, Boulogne, ZAC Seguin Rives de Seine

Photographie AL. Jourdeuil, 2018

<p>Localisation : Quartier du Trapèze, macrolot B3</p> <p>Architecte : Robain- Guieysse</p> <p>Promoteur immobilier : Nexity Foncière Colysée</p> <p>Bailleur social : Paris Habitat OPH</p> <p>Année de livraison : 2011</p> <p>Programme : 57 logements dont 32 logements sociaux (étages inférieurs) (5 PLAI, 14 PLUS, 13 PLS), prix moyens des logements en accession à la propriété : 7 000€/m²</p>	
<p>Mistral, Paris 14^e</p>

Architecte :

InSpace
Architectes

Promoteur**immobilier :**

Demathieu
Bard

Immobilier

Bailleur**social :**

Immobilière 3F

Année de**livraison :**

Chantier en
cours depuis
automne 2017

Programme :

29 logements

dont 15

logements

sociaux (4 PLAI,

2 PLUS et 9 en

usufruit locatif

social), prix

moyen des

logements en

accession à la

propriété :

11 000€/m²

Modern'Art,**Juvisy-sur-****Orge**

Photographie AL. Jourdheuil, 2019

Architecte :
Agence Miltat
Promoteur
immobilier :
Kaufman &
Broad
Bailleur
social :
Immobilière 3F
Année de
livraison : 2016
Programme :
81 logements,
dont 25
logements
locatifs sociaux
(2 PLAI, 10
PLUS, 13 PLS),
prix moyen des
logements en
accession à la
propriété :
3 700€/m ²

A.-L. Jourdeuil, 2020.

- 11 Ainsi, nous montrerons dans une première partie que la question de la « qualité » des logements neufs a été réactivée par les débats autour de la loi Elan¹² et que le constat partagé est celui d'un appauvrissement de l'espace habitable des logements, en matière « d'usage, de qualités spatiales, de lumière, de diversité typologique¹³ ». Puis nous verrons que la définition de la qualité architecturale, loin de faire consensus tant parmi les chercheurs que parmi les professionnels de la production du cadre bâti, semble être très fortement liée au contexte, spatial et temporel, du processus d'évaluation de cette qualité. Car, si la VÉFA-HLM fait bien souvent coexister au sein d'une même opération des logements en accession à la propriété et en locatif, privé et social, les enjeux qualitatifs sont différents. Malgré les vives critiques qui lui sont adressées, la VÉFA-HLM peut être considérée comme ayant participé à l'ouverture du débat sur la qualité du logement contemporain au-delà du seul cadre des logements sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.

Un constat partagé de diminution de la qualité des logements neufs

- 12 Pour qui s'intéresse à l'architecture du logement neuf contemporain, force est de constater que la baisse de la qualité est une antienne largement partagée et répandue chez les architectes. En s'appuyant sur les travaux de leur observatoire de la qualité du logement en Île-de-France, les CAUE¹⁴ franciliens affirment :

Quantitativement, la production du logement neuf (privé ou social) se porte bien, en France, comme en Île-de-France. Une hausse de 18 % des mises en chantier de

logements a été constatée entre février 2016 et janvier 2017 en Île-de-France, mais cette bonne santé apparente cache une baisse de la qualité des constructions¹⁵.

- 13 Ces propos rejoignent ceux de Christine Leconte, présidente du Croaif¹⁶ :

Nous voulons mettre en lumière la dégradation de la qualité des logements produits aujourd'hui, qui répondent avant tout à une économie de marché. Or les logements ne peuvent pas être des produits économiques au rabais, ils construisent la ville et doivent être pérennes. Nous devons avant tout éviter la course à la marge dans une logique purement économique à court terme¹⁷.

- 14 De la même manière, dans la tribune « Pour des logements de qualité au bénéfice de tous », les architectes signataires soulignent que :

La qualité des logements neufs se détériore. Si la qualité des équipements techniques des logements a pu progresser, leur qualité spatiale et d'usage s'est fortement dégradée. Ainsi, sur les dix dernières années, un trois pièces a perdu de 15 à 20 % de sa surface, soit l'équivalent d'une pièce. Les cuisines, éloignées des façades, n'ont plus d'éclairage direct ni de ventilation naturelle ; elles sont intégrées à un « séjour » trop réduit. Les chambres sont si petites qu'il est difficile d'y installer un lit et un bureau. Les parties communes sont « aveugles » et inhospitalières. L'ensemble des matériaux sont trop souvent de médiocre qualité¹⁸.

- 15 La diminution des surfaces fait partie des critiques les plus souvent formulées sur les éléments portant atteinte à la qualité de la production contemporaine. Si la question du manque de surface des logements n'est pas récente¹⁹, elle se pose aujourd'hui avec une acuité particulièrement forte en raison du contexte marqué à la fois par : les contraintes économiques accrues de ménages de plus en plus diversifiés ; une rareté du foncier très prégnante dans les contextes métropolitains, induisant un renchérissement des coûts se répercutant sur le prix des logements²⁰ ; des injonctions pouvant apparaître comme contradictoires entre, d'un côté des demandes de compacité (liée notamment aux questions environnementales et économiques) et, de l'autre, des désirs et demandes d'espaces permettant d'accueillir les différents usages des habitants ; une multiplication des normes, et notamment celles relatives à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite.

- 16 L'impossibilité pour les maîtres d'ouvrage d'augmenter les surfaces par type de logements § pour les promoteurs en raison de la solvabilité des ménages accédants et les limites induites par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif et pour les bailleurs en raison du mode de calcul des loyers directement proportionnel à la surface habitable pondérée des logements § a induit un transfert des surfaces qui étaient allouées aux salons et pièces à vivre vers les salles de bain, toilettes et parfois vers la cuisine, lorsque celle-ci ne se trouvait pas ouverte sur les séjours, en partie pour ces mêmes raisons²¹.

- 17 Dans le logement collectif, à l'échelle du territoire français, les chiffres généraux confirment ces affirmations : la surface moyenne des logements collectifs neufs mis en chantier en 2001 était de 69,7 mètres carrés et en 2018, de 62,8 mètres carrés²². En Île-de-France, les chiffres dans le logement collectif sont encore plus probants et indiquent une importante diminution de la surface moyenne des logements collectifs qui alors qu'elle avoisinait les 67,7 mètres carrés en 2001 est passée sous la barre des 60 mètres carrés depuis 2015 (58,5 mètres carrés en 2018)²³.

- 18 Parmi les explications données sur la baisse de la qualité, et notamment des surfaces, dans le logement locatif social neuf, le développement de la VÉFA-HLM est un argument récurrent, comme le souligne Brigitte Métra :

Il y a bien évidemment de beaux logements qui se construisent, mais on nous impose souvent des cellules types sans qualité. Dans certains cas, on ne nous laisse plus faire d'architecture, on réduit notre travail à celui sur les façades. Avec la VÉFA, les logements sociaux soumis aux critères du privé suivent ce mouvement. Il y a une tendance lourde vers moins de qualité des logements, considérés comme des produits²⁴.

- 19 Pourtant le lien entre baisse de qualité dans le logement social et développement de la VÉFA-HLM n'est pas établi et d'autres causes peuvent l'expliquer. La logique de rentabilité joue aussi dans les cas de productions en maîtrise d'ouvrage directe²⁵, en lien avec la diminution des aides publiques, la paupérisation des ménages, la multiplication des normes et réglementations, la hausse des coûts de construction...

- 20 Néanmoins, le développement de la VÉFA-HLM est présenté par nombre d'architectes comme étant une cause majeure de la diminution de la qualité du logement social :

Les équipements publics, les logements sociaux seront ainsi construits sans aucune règle spécifique applicable à la maîtrise d'œuvre. Les VÉFA ont pourtant montré la baisse de qualité qui en était la conséquence. Les bailleurs sociaux veulent construire dans les mêmes conditions que les promoteurs privés oubliant qu'ils travaillent avec de l'argent public pour une mission publique : loger les plus défavorisés de nos concitoyens. Il ne s'agit pas de chercher une rentabilité à court terme ou de favoriser les intérêts économiques de grands groupes²⁶.

- 21 Patrick Bloche l'exprime également dans son rapport de 2014 : « Les logements sont dès lors plus petits et leur architecture plus conservatrice, conformément à ce que produisent habituellement les promoteurs immobiliers²⁷. » Selon les architectes les plus critiques, le logement ne serait parfois considéré que comme un produit, financier parfois, notamment pour ceux destinés à l'investissement locatif en défiscalisation²⁸. Cependant la définition de ce que sont les qualités architecturales d'un logement est très variable et dépend notamment du contexte spatial et temporel de leur évaluation²⁹.

Qualité un jour... qualités toujours ?

- 22 La qualité d'une opération peut s'évaluer selon un grand nombre de critères que chacun peut hiérarchiser différemment³⁰. Ces critères peuvent par exemple être la qualité du programme, parfois jugée comme déterminante³¹, la qualité du processus de production des opérations (relations entre acteurs, contractualisation des relations, organisation du système d'acteurs), les qualités spatiales de l'opération (entendues sous l'angle de l'usage, de la localisation, de l'insertion urbaine...), le rapport qualité/prix et la notion de rentabilité, la qualité commerciale, les critères esthétiques, les critères environnementaux³². Les critères d'évaluation de la qualité des opérations varient également en fonction des références culturelles des évaluateurs : maître d'ouvrage avec des distinctions entre privé et public, collectivités, concepteurs, médias, clients, habitants, gestionnaires...

- 23 Les critères, bien que revêtant des sens très différents selon les acteurs, peuvent néanmoins être regroupés selon la typologie de Philippe Dehan : qualité d'usage, qualité formelle (et d'image/symbolique), pérennité, rapport qualité/prix et valeur d'art³³. Et s'il semble que tous les acteurs attachent une importance à l'ensemble de ces critères, trois éléments majeurs sont à souligner dans les rapports et entre eux : les critères ne sont pas hiérarchisés de la même manière, ils ne recouvrent pas toujours la

même définition et enfin, les acteurs peuvent parfois avoir une vision caricaturale et empreinte de clichés concernant les enjeux et priorités des autres acteurs en présence.

- 24 Faisant intervenir un nombre important d'acteurs professionnels, ayant formulé de manière différente ce qu'ils entendaient par qualité architecturale, les logements produits en VÉFA-HLM sont un terrain particulièrement fertile pour mettre en évidence les différences majeures qui peuvent exister dans les critères d'évaluation des qualités architecturales et leur importance variable entre les différents acteurs impliqués dans l'acte de production, notamment concernant les qualités d'usage et de pérennité.
- 25 Pour les promoteurs immobiliers interrogés, la qualité s'apprécie à la réception des produits qu'ils proposent à la vente sur le marché du logement neuf, tout autant qu'à la rentabilité des opérations. Il est ici question des qualités commerciales des produits et de la satisfaction des clients-acquéreurs : les questions de qualité d'usage sont alors énoncées comme essentielles. La qualité s'apprécie également à la réception par la collectivité locale du projet, la question de l'insertion urbaine et de l'esthétique des façades devenant alors essentielle.
- 26 Pour les bailleurs sociaux, la bonne gestion sur la longue durée est un critère majeur d'appréciation de la qualité. Au-delà de permettre au bailleur de conserver et de gérer un parc de qualité qui conserve sa valeur, être un bon gestionnaire est une condition indispensable au développement du parc des organismes qui ne peuvent construire des logements que si les collectivités locales sont satisfaites des logements qu'ils gèrent sur leurs territoires. Parmi leurs priorités figurent les qualités d'usage, la durabilité des matériaux et le faible coût de l'entretien des opérations. La qualité environnementale est également un enjeu pour eux puisqu'elle peut induire certaines subventions comme celles de la Région Île-de-France.
- 27 Pour les collectivités locales, bien que formulés différemment, il est possible d'observer une certaine récurrence dans les critères d'évaluation de la qualité des opérations de logements : maîtrise des prix, insertion urbaine, qualité du cadre de vie, critères environnementaux, pérennité et qualité de gestion.

Entre logements en accession et logements sociaux, des distinctions architecturales

- 28 Outils mobilisés par les maîtres d'ouvrage professionnels pour exprimer et décrire leurs attentes quant au projet à réaliser, les cahiers des charges ou des préconisations sont un matériau particulièrement intéressant pour mettre en exergue les enjeux différents pouvant exister entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers dans la définition de la qualité d'une opération de logements.
- 29 Au niveau des espaces collectifs, le traitement des circulations verticales, des paliers d'étage et du nombre de logements desservis par palier est assez représentatif des différences majeures qui peuvent exister entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers. Les cahiers des charges des bailleurs sociaux exigent un nombre maximal de logements desservis par palier d'étage, 4 à 5 logements au maximum dans les cahiers observés. Ils précisent également que l'éclairage naturel des circulations communes doit être recherché. Les qualités d'usage et de gestion sont donc privilégiées. Ce n'est pas le cas des cahiers des charges des promoteurs immobiliers, qui peuvent dans le

cadre de descriptions de prestations techniques donner des exemples de gaines palières pour un nombre de 9 à 12 logements par palier. Ce grand nombre de logements desservi au palier est lié à des questions d'économie et de rentabilité, mais a de fortes incidences sur la qualité d'usage des logements puisqu'il empêche dans un grand nombre de cas de concevoir par exemple des appartements traversants, bénéficiant de plusieurs expositions.

- 30 L'analyse croisée de six cahiers des charges (3 de bailleurs sociaux et 3 de promoteurs immobiliers) met également en exergue un autre élément particulièrement significatif. Il s'agit de la diversité des matériaux décrits et des notices descriptives présente dans les prescriptions de la promotion immobilière privée, alors que les bailleurs sociaux souhaitent plutôt uniformiser et standardiser les prestations entre les différentes opérations. En effet, les promoteurs immobiliers multiplient les prescriptions sur les finitions en fonction de leurs gammes de prix de vente. Le choix varie selon la localisation de l'opération, le profil des acquéreurs ciblés, les ambitions en matière de prix de vente. Ces options ont pour but de renforcer auprès des futurs acquéreurs le sentiment de devenir propriétaire d'un bien unique, non par sa localisation mais par les choix qu'ils auront faits en matière de finitions, le logement sur mesure.
- 31 À cette diversité des prestations s'oppose l'approche des bailleurs sociaux, bien plus enclins à rechercher la mise en œuvre de prestations identiques, quelle que soit la localisation des opérations. Cette demande traduit une volonté de généralisation chez les bailleurs visant à faciliter le travail des directions de gestion, pour qu'elles ne soient pas contraintes de gérer une trop grande diversité d'équipements techniques par exemple. Les bailleurs sociaux demandent en particulier de mettre en œuvre des matériaux et équipements permettant un entretien facile et à faible coût. Gérant leurs immeubles pendant plus de 40 ans, l'investissement initial plus important est pour eux négligeable au regard d'un coût global comprenant les coûts d'entretien sur le long terme.
- 32 Deux logiques semblent donc s'opposer, entre recherche de l'unicité du produit de l'appartement en accession par la mise en œuvre de gammes de finition, et volonté de gérer des logements semblables dans les organismes HLM.
- 33 À l'échelle des opérations en elles-mêmes, il peut exister des différences de qualité de réalisation entre logements sociaux et logements en accession à la propriété. Au sein des opérations, la question de l'emplacement et de la répartition entre logements sociaux et logements privés, locatifs ou en accession, est un sujet de débat et de discussion entre bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers. Le besoin de trouver des acquéreurs est un argument mobilisé par les promoteurs pour expliquer la nécessité d'une meilleure localisation des logements en accession à la propriété.
- 34 Au-delà d'une unité de localisation à l'échelle urbaine et d'un travail d'unité dans le traitement des façades, il existe des différences parfois visibles, dans les prescriptions intérieures, entre logements en accession à la propriété et logements locatifs sociaux ce qu'avait déjà analysé Jacotte Bobroff pour les projets « villa urbaine durable³⁴ ». Cette unité dans l'enveloppe extérieure est une demande régulièrement formulée par les collectivités locales :

Ce qu'on n'accepte pas c'est d'avoir une identité visuelle du logement social par rapport à l'accession, on est catégorique. On les veut de la même qualité, on veut que le logement social ce ne soit rien de plus qu'un mode de financement différent,

mais les logements sont les mêmes : les mêmes normes, les mêmes contenus, les mêmes visuels... (HL, adjoint à l'urbanisme d'une commune francilienne, 2017).

- 35 Néanmoins, dans le bâtiment d'habitation, les différences entre logements en accession à la propriété et logements sociaux peuvent être notables, notamment sur les lots architecturaux de second œuvre. Les différences récurrentes de ces opérations mixtes concernent notamment le traitement et la qualité des espaces communs ainsi que les surfaces des logements.
- 36 Ainsi, dans une opération de 81 logements en Essonne, les trois pièces en accession à la propriété ont une surface d'en moyenne 58,84 mètres carrés contre 66,64 mètres carrés pour les logements sociaux. Nombre d'architectes sont conscients de ce différentiel de qualité :
- Un des drames de la promotion privée, c'est qu'au fond les gens achètent souvent un logement qui est de moins bonne qualité qu'un logement social. À part la façade qui va être mieux, le hall va être nettement mieux, mais après les logements peuvent être tout petits petits, ce qui ne peut pas se faire en logement social public. À part certaines prestations, souvent le logement privé est de moins bonne qualité en valeur d'usage que le logement social (LD, architecte, 2018).
- 37 Cette différence dans les surfaces est notamment liée à la recherche d'optimisation des surfaces dans les logements en accession à la propriété permettant aux promoteurs de rencontrer un nombre de ménages solvables plus important en vendant des logements moins chers.
- 38 Dans une autre opération, située à Paris, les distinctions existent surtout sur les parties intérieures, qu'elles soient collectives ou privatives. En ce qui concerne les parties communes, les paliers d'étage des logements sociaux bénéficient d'éclairage naturel, ce qui n'est pas le cas de ceux des logements en accession à la propriété. Deux logiques coexistent dans ces immeubles mixtes : dans la partie privée, l'accent est mis sur le caractère décoratif des éléments mis en œuvre – ces espaces étant considérés comme une vitrine permettant aux promoteurs de mettre en avant la qualité de leur travail ⁵⁰ tandis que dans la partie sociale, c'est la pérennité et la résistance des matériaux qui sont privilégiées – pour assurer une meilleure gestion et diminuer les coûts d'entretien sur le long terme.
- 39 Selon l'architecte de l'opération, une différence essentielle est le caractère relativement hétérogène des finitions intérieures dans les logements en accession à la propriété qui s'oppose à une grande homogénéité des prestations dans la partie sociale :
- Pour les parties privatives, le cahier des charges [du bailleur] est assez poussé, ils imposent du parquet dans tous les logements [...]. Dans la partie privative tous les logements ont des matériaux différents, certains ont du carrelage, d'autres du parquet foncé, du clair, il y a des gammes et des options (JM, architecte, 2017).
- 40 Les logements étant situés à Paris, la gamme dans laquelle se situent les logements en accession à la propriété est la plus haute proposée par le promoteur immobilier. Dans les opérations situées en grande couronne, les logements privés sont bien souvent de moins bonne qualité pour ce qui concerne les matériaux que les logements sociaux : les prestations d'entrée de gamme des promoteurs pour les parties privatives étant moins qualitatives et moins coûteuses que celles décrites dans les cahiers des charges des bailleurs sociaux. Les promoteurs justifient cette différence par le besoin de proposer des logements en accession à la propriété moins chers, mais dans lesquels les

propriétaires pourront ultérieurement procéder à des travaux de remplacement des matériaux qui ne leur conviennent plus :

On va mettre un peu plus d'attention sur nos entrées de gamme non pas sur les prestations intérieures, mais sur les espaces communs parce qu'on part du principe que finalement un acquéreur va pouvoir faire évoluer ses prestations intérieures, donc si on lui met un sol souple et qu'un jour il en a marre, il pourra se payer un parquet, il pourra au fur et à mesure du temps, alors qu'il ne pourra pas changer l'architecture, il ne pourra pas changer le fait d'avoir un balcon ou non, une loggia ou non, il pourra difficilement changer les parties communes (VC, promoteur immobilier national, 2014).

Figure . Des évolutions de projets révélatrices de différences d'appréciation des qualités.

Bouygues Immobilier, RIVP, Hamonic+Masson & associés, Immeuble Home, Paris 13^e arr., plans en phase concours et phase APD et plan indiquant les principales modifications apportées entre ces deux phases de conception, élaboration A.-L. Jourdeuil sur fonds de plans des architectes.

- 41 Les VÉFA-HLM sont un terrain particulièrement illustratif des différences d'appréciation de la qualité selon les commanditaires de logement puisqu'elles permettent, au sein d'une même opération, d'étudier les différences tant dans les typologies que dans les matériaux mis en œuvre, que celles-ci soient conçues par les mêmes architectes ou groupements d'architectes. Concevant au sein d'une même opération des logements destinés à l'accession à la propriété et des logements sociaux, les architectes sont ainsi amenés à penser simultanément les logements pour les divers profils d'habitants. Cette réflexion commune pourrait-elle être envisagée comme permettant d'ouvrir pour les architectes les débats sur la qualité architecturale du logement contemporain au-delà du cadre de la commande publique au sein duquel ils s'étaient jusqu'alors largement concentrés ?

Un débat sur la qualité du logement contemporain qui dépasse le cadre de la commande publique

- 42 En France, la commande publique d'architecture tient « depuis toujours une place de choix », telle la consécration la plus noble de la carrière d'architecte³⁵. Aujourd'hui encore, la grande commande publique constitue « le modèle canonique contemporain de la pratique architecturale et des élites professionnelles³⁶ ». La distinction et la valorisation de la commande publique ont surtout été étudiées dans le cadre de la commande de grandes opérations, d'équipements prestigieux notamment. La production de logements ne fait cependant pas exception dans la distinction opérée entre commande publique et privée, notamment en lien avec l'histoire des grands programmes publics d'expérimentation et d'innovation architecturale dans le logement.
- 43 Le type de commande en architecture est considéré comme un critère de classification entre deux genres hiérarchisés, d'un côté « l'art et essai » et de l'autre « le commercial » voire comme un critère de valeur³⁷. Effectuant un parallèle avec le cinéma, Soline Nivet montre qu'il existe au sein de la profession architecturale une distinction entre ce qui est reconnu comme « architecture d'auteur » et ce qui est considéré comme « architecture commerciale », le critère discriminant étant alors le type de commande. En effet, lorsque l'expression « architecture de promoteur » est employée dans les milieux de l'architecture, elle est comprise unanimement et évoque des images floues qui convergent vers un jugement négatif³⁸.
- 44 Le discours critique face à la promotion privée est apparu dès ses premiers pas : les promoteurs immobiliers privés ont été très tôt jugés plus instables et moins fiables que les maîtres d'ouvrage publics³⁹. Dans les représentations, ils seraient à ranger du côté des nantis et des corrompus, et la stigmatisation de leur profession perdure⁴⁰. Néanmoins, la promotion immobilière privée, qui est un commanditaire majeur pour les architectes, est de plus en plus présente dans les débats architecturaux depuis le début des années 2000. Alors qu'ils faisaient peu l'objet de discussion parce que décriés par l'élite architecturale jusque-là, les projets de logements réalisés pour la promotion privée s'exposent et se montrent : presse spécialisée, expositions d'architecture ou encore prix sur la qualité architecturale.
- 45 Sans avoir remplacé la production de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, le développement de la VÉFA-HLM a participé à accroître fortement la part de la promotion immobilière dans le total des logements collectifs neufs. Cette réorientation d'une part de la commande a induit des changements de la part des architectes qui, par un travail de légitimation de la commande privée professionnelle, au moins pour une partie d'entre eux, ont développé de nouveaux modes d'accès à la commande et ont réajusté leurs pratiques professionnelles pour œuvrer dans ce cadre.
- 46 Souvent objet de vives critiques et semblant cristalliser les tensions sur la production du logement social neuf, la VÉFA-HLM peut également être perçue comme permettant aux débats sur les qualités du logement contemporain de dépasser aujourd'hui le simple cadre du logement social. Ce mode de production a en effet créé une proximité, tant géographique que dans les pratiques professionnelles des architectes, entre logement social et logement privé. La VÉFA-HLM a donc permis aux architectes de débattre de la question de la qualité dans le logement privé. De la même manière que

les contrats globaux, les VÉFA-HLM sont dérogatoires à la loi MOP et remettent en cause des territoires professionnels institués : leur développement participe également aux changements dans la définition très spécifique de la qualité architecturale et des architectes reconnus pour l'incarner qu'avait institués une tradition de la commande publique⁴¹.

- 47 L'investissement des architectes dans le logement privé, et son renforcement par le biais du développement de la VÉFA-HLM, peut ainsi être envisagé comme un point positif de ce changement de mode de production du logement social comme le souligne cet architecte :

Le fait que les architectes s'investissent dans le logement privé, c'est le bon côté de la chose. La raréfaction du logement social, le mélange social/privé à travers la VÉFA fait que les architectes prennent en compte le logement privé. [...] Dans l'autre sens aussi, dans la mesure où il y a un lien très fort entre public et privé dans ces cas-là, les promoteurs ont sûrement fini par adopter des postures qu'ils n'auraient pas eues en purement privé (LD, architecte, 2018).

- 48 Au-delà de la croissance quantitative de la commande de logements par les promoteurs privés qu'induit la VÉFA-HLM, le fait qu'elle touche à la commande la plus valorisée par les architectes, à savoir la commande publique⁴² de logements, est à l'origine d'une ouverture des débats et questionnements des architectes à l'ensemble des logements neufs produits Ceci concerne aussi bien ceux qui travaillent pour le compte de promoteurs immobiliers, logements en accession à la propriété et logements sociaux en VÉFA que pour des bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe. Ainsi dans leur tribune « Pour des logements de qualité au bénéfice de tous » de mai 2018, les architectes signataires ont-ils évoqué la problématique de la qualité de tous les logements neufs et non uniquement des logements sociaux⁴³.

Conclusion

- 49 En conclusion, l'analyse de plusieurs opérations de logements sociaux produits en VÉFA-HLM permet de mettre en évidence l'existence au moment de leur conception et de leur réalisation de corrélations entre qualité des processus et qualité des ensembles bâtis :
- 50 - la production de logements et d'immeubles de qualité ne semble possible que si tous les acteurs sont mus par une volonté commune de produire de la qualité, quelles qu'en soient les raisons (image, éthique, intérêt général, coût global...),
 - la bonne qualité de la conception des logements et le fort investissement des architectes au cours de cette phase n'est pas forcément gage de qualité des ensembles réalisés, notamment lorsqu'ils n'ont pas de mission de direction de l'exécution des travaux,
 - l'absence de qualité des opérations est très fortement dépendante des choix des architectes et de leur « éthique », l'opération peut ainsi être de faible qualité de la conception à la réalisation, même si sur le papier le processus est jugé comme bon (l'architecte s'étant vu confier une mission complète par exemple).
- 51 Comme l'a montré Olivier Chadoin (2014), l'étiquetage par la forme architecturale peut aussi devenir stigmat, les tours et les barres des ensembles collectifs construits à la fin des années 1960 étant devenus des manifestations de précarité et de problèmes sociaux. *A contrario*, l'unité des façades mise en œuvre dans les opérations de VÉFA-HLM entre

logements sociaux et logements en accession à la propriété semble participer à un processus de banalisation du logement social visant à le « déstigmatiser ».

- 52 La déclinaison des politiques de mixité sociale et d'inclusion de logements sociaux dans des opérations mixtes permet ainsi de les implanter dans des localisations centrales, répondant à un besoin local exprimé puisque les promoteurs immobiliers opèrent une sélectivité territoriale orientée vers les métropoles et leurs centralités, vers les zones dans lesquelles ils ont identifié une demande⁴⁴. La réalisation de logements sociaux en VÉFA permet ainsi de placer ces derniers dans des espaces rares et recherchés, dans lesquels le coût d'acquisition du foncier aurait rendu impossible une opération en maîtrise d'ouvrage directe. Inclus dans différents types de programmes privés, les logements sociaux construits en VÉFA-HLM bénéficient de localisation qualitative à l'échelle des quartiers. Cet emplacement de qualité est un marqueur social positif relativement fort.
- 53 La réflexion parallèle menée par les architectes concepteurs sur les différents types de logements – en accession à la propriété et sociaux – peut, comme nous l'avons vu, être envisagée comme ouvrant le débat sur la qualité architecturale du logement contemporain au-delà de la commande publique. S'inscrivant dans les politiques néolibérales de production de la ville⁴⁵, le développement de la VÉFA-HLM participe, tout comme les PPP, à une définition performantielle de l'architecture et acte la pérennité de deux manières parallèles de travailler avec les architectes : entre obligation de moyen pour les bailleurs sociaux et obligation de résultat pour les promoteurs.

BIBLIOGRAPHIE

Véronique Biau, *Les architectes au défi de la ville néolibérale*, Parenthèses, 2020.

Véronique Biau, « Les architectes : nouveaux modes de fabrication de la ville et enjeux de professionnalité », mémoire original, extrait du dossier HDR, Paris X Nanterre, 2018.

Véronique Biau, « Les architectes et les contrats globaux : l'expérience d'un "monde à l'envers" », *Lieux communs, Les cahiers du LAUA, Les mondes de l'architecture*, 17, 2015, pp. 29-46.

Véronique Biau et François Lautier, *Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement*, La Défense, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2005.

Jacotte Bobroff, *Jeux d'acteurs et montage d'opérations mixtes en logement social et accession*, La Défense, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2004.

Delphine Callen, « La "fabrique péri-urbaine", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne », thèse de doctorat en géographie sous la direction de Denise Pumain, Université Paris 1, Paris, 2011.

Olivier Chadoin, « "Les formes informent" : le retour du symbolique dans la fabrique de la ville néolibérale », *Questions de communication*, 25, 2014, pp. 21-39.

- Alexandre Coulondre et Hugo Lefebvre, « Les logements des promoteurs privés : quelle géographie ? », *Population Avenir*, n°736-1, 2018, pp. 17-19.
- Philippe Dehan, « Pertinence d'une approche globale de la qualité architecturale dans l'optique de la construction d'un jugement critique raisonné », thèse de doctorat en architecture, Université Paris-Est, 2016.
- Philippe Dehan, *Qualité architecturale et innovation : Méthode d'évaluation. I*, Paris, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 1999.
- Fabien Desage, « La ségrégation par omission ? », *Géographie, économie, société*, vol. 14-2, 2012, pp. 197-226.
- Jean François Dhuy, *Les Promoteurs*, Paris, Seuil, 1975.
- Jean-Claude Driant, « Défaire les grands ensembles », dans *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris, Presses universitaires de France, 2012, pp. 13-24.
- Monique Eleb et Philippe Simon, *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2012)*, Bruxelles, Mardaga, 2013.
- Matthieu Gimat, « Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014) », thèse de doctorat en géographie sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne (UMR Géographie-Cités), 2017.
- Matthieu Gimat et Ludovic Halbert, « Le logement social contraint à la rentabilité », *Métropolitiques*, 2018.
- Ludovic Halbert, « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine », *Espaces et sociétés*, n°174-3, 2018, pp. 71-86.
- Rainier Hoddé (dir.), *Qualités architecturales : conceptions, significations, positions*, Paris, J.-M. Place, 2006.
- Anne-Laure Jourdheuil, « Une architecture de promoteur pour le logement social : la VÉFA-HLM », thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Paris X Nanterre, 2019.
- Anne-Laure Jourdheuil, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles*, 20, 2017.
- Jacques Lautman et Raymonde Moulin, « La commande publique d'architecture », *Sociologie du travail*, 12-4, 1970, pp. 393-415.
- Jean-Michel Léger, *Derniers domiciles connus : enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Paris, France, Créaphis, 1990.
- Soline Nivet, « Architecture d'auteur versus produit commercial ? L'Immeuble-villas et les Villas suspendues® : deux stratégies de communication », thèse de doctorat en architecture sous la direction de Monique Eleb, Université Paris 8, 2006.
- Soline Nivet, « Tout doit disparaître. L'architecture à l'heure de sa grande distribution », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 15-16, 2004, pp. 39-54.
- Gilles Pinson, *La ville néolibérale*, Paris, PUF, 2020.
- Julie Pollard, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement.*, Paris, Presses de Sciences Po, 2018.

Edmond Préteceille, *La production des grands ensembles*, Paris, École pratique des hautes études/Mouton, 1973.

Marion Segaud, *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Paris, Armand Colin, 2010.

Jean-Marc Stébé, Hervé Marchal et Marc Bertier, *Idées reçues sur le logement social*, Paris, France, Le Cavalier bleu éditions, 2016.

Aurélien Taburet, « Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain », thèse de doctorat en géographie sociale et régionale, sous la direction de Jacques Chevalier et Cyria Emelianoff, UNAM - Université du Maine/ESO-Le Mans (UMR 6590 CNRS), 2012.

Emmanuel Trouillard, « La promotion immobilière privée en Île-de-France : étude géographique d'un marché immobilier », thèse de doctorat en géographie sous la direction de Catherine Rhein, Université Paris 7, 2014.

Patrice Vergriete, « La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012) », thèse de doctorat en aménagement, Université Paris-Est, 2013.

NOTES

1. Edmond Préteceille, *La production des grands ensembles*, Paris, École pratique des hautes études/Mouton, 1973.

2. Jean-Claude Driant, « Défaire les grands ensembles », dans Jacques Donzelot, *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris, Presses universitaires de France, 2012, pp. 13-24.

3. *Ibid.* ; Jean-Marc Stébé, Hervé Marchal et Marc Bertier, *Idées reçues sur le logement social*, Paris, France, Le Cavalier bleu éditions, 2016 ; Matthieu Gimat, *Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014)*, thèse de doctorat en géographie sous la direction de Sylvie Fol, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne (UMR Géographie-Cités), 2017.

4. Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

5. Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

6. Fabien Desage, « La ségrégation par omission ? », *Géographie, économie, société*, vol. 14-2, 2012, pp. 197-226.

7. Système d'information pour le suivi des aides au logement, [en ligne] <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/sisal-a1332.html>

8. *Ibid.*

9. Anne-Laure Jourdheuil, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles*, 20, 2017.

10. Anne-Laure Jourdheuil, *Une architecture de promoteur pour le logement social : la VÉFA-HLM*, thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Paris X Nanterre, 2019 ; Julie Pollard, *L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Paris, Les Presses de Sciences Po, 2018.

11. Olivier Chadoin, « "Les formes informent" : le retour du symbolique dans la fabrique de la ville néolibérale », *Questions de communication*, 25, 2014, pp. 21-39.

12. Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

13. CROAIF, *L'atout architecte, Un regard sur les grands enjeux urbains, Logement – Conjuguer efficacité et qualité architecturale*, édition n°1, juin 2015. Voir aussi Élisabeth Rojat-Lefebvre (dir. du CAUE des Yvelines) et Laurence Duffort (dir. du CAUE de Paris), *Retour sur l'observatoire de la qualité architecturale du logement en IDF*, 6 mars 2018, résultats présentés lors de la matinée-débat du 16 février « L'architecture pour le logement ».
14. Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
15. Laurence Duffort, *Retour sur l'observatoire de la qualité architecturale du logement en IDF*, op. cit. : résultats présentés lors de la matinée-débat organisée par le ministère de la Culture du 16 février 2018 à la Cité de l'architecture et du patrimoine « L'architecture pour le logement » et retranscrits sur les sites du CNOA, des CAUE et Batiactu : voir [en ligne] <http://www.caue-idf.fr/content/la-production-du-logement-aujourd'hui-en-%C3%AEle-de-france> ; <https://www.architectes.org/actualites/retour-sur-l-observatoire-de-la-qualite-architecturale-du-logement-en-idf> ; <https://www.batiactu.com/edito/architectes-pesent-maintenir-loi-mop-52103.php>
16. Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France
17. Christine Leconte, entretien dans la revue *L'Architecture d'Aujourd'hui*, 2018, [en ligne] <https://www.larchitecturedaujourdhui.fr/christine-leconte-le-logement-ne-peut-pas-etre-un-produit-economique-au-rabais/>
18. Tribune « Pour des logements de qualité au bénéfice de tous », 2018, [en ligne] <https://www.architectes.org/actualites/signez-la-tribune-pour-des-logements-de-qualite-au-benefice-de-tous>
19. Jean-Michel Léger, *Derniers domiciles connus : enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Paris, France, Ed. Créaphis, 1990 ; Marion Segaud, *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Paris, Armand Colin, 2010 ; Monique Eleb et Philippe Simon, *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain (1995-2012)*, Bruxelles, Mardaga, 2013.
20. Commission des affaires économiques, *Rapport d'information sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement*, enregistré à l'Assemblée nationale en février 2016, présenté par Daniel Goldberg, [en ligne] <http://www.assemblee-nationale.fr/14/pdf/rap-info/i3503.pdf>
21. Voir par exemple Catherine Carpentier et Emmanuelle Colboc, « Construire des logements en 2010 : une loi handicapante », *Métropolitiques*, nov. 2010 ou le séminaire du CRH-Lavue « Normes d'habitat, transformations et recompositions du champ », 2015-2016.
22. Sources : ministère de la Transition écologique et solidaire, CGEDD, SITADEL2, *Constructions de logements, résultats fin janvier 2019*.
23. *Ibid.*
24. *D'A n° 259*, déc. 2017-fév. 2018, p. 162
25. Matthieu Gimat et Ludovic Halbert, « Le logement social contraint à la rentabilité », *Métropolitiques*, 2018.
26. Portzamparc, Barani, Borel, Chemetov, Ciriani, Ibos et Vitart, Ricciotti, Soler, Tribune dans *Le Monde*, « Le logement est une expression de la culture », juillet 2018.
27. [http://www2.assemblee-nationale.fr/documents/notice/14/rap-info/i2070/\(index\)/rapports-information](http://www2.assemblee-nationale.fr/documents/notice/14/rap-info/i2070/(index)/rapports-information)
28. Selon les chiffres de la FPI, en 2018 et 2019, 49 % des réservations brutes de logements au détail ont été le fait d'investisseurs. Sur les questions de qualité et de location privée défiscalisée, voir : Ludovic Halbert, « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine », *Espaces et sociétés*, n°174-3, 2018, pp. 71-86, et Patrice Vergriete, *La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012)*, thèse de doctorat en aménagement, Université Paris-Est, Marne la Vallée, 2013.
29. Rainier Hoddé (dir.), *Qualités architecturales : conceptions, significations, positions*, Paris, J.-M. Place, 2006.

30. Véronique Biau et François Lautier, *Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement*, Paris, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2005 ; Philippe Dehan, *Qualité architecturale et innovation : Méthode d'évaluation I*, Paris, Plan urbanisme construction architecture, 1999.
31. Voir par exemple le Cahier détaché n°2 du *Moniteur* n°5710 du 3 mai 2013, « Maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement. Aide au choix du maître d'œuvre » : « L'expérience montre que la qualité d'un aménagement ou d'une construction dépend pour beaucoup de la qualité des commandes passées par le maître d'ouvrage. [...] La définition, puis la formalisation des objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour réaliser des travaux d'aménagement, de voirie, d'espaces publics ou de construction est une étape essentielle. De la qualité de cette étape va dépendre le déroulement de toute la phase étude, travaux et réception. »
32. V. Biau et F. Lautier, *Enjeux, critères et moyens de la qualité dans les opérations de logement*, op. cit., p. 14.
33. P. Dehan, *Qualité architecturale et innovation*, op. cit. ; Philippe Dehan, *Pertinence d'une approche globale de la qualité architecturale dans l'optique de la construction d'un jugement critique raisonné*, thèse de doctorat en architecture, Paris Est, Marne-la-Vallée, 2016.
34. Jacotte Bobroff, *Jeux d'acteurs et montage d'opérations mixtes en logement social et accession*, Paris, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2004.
35. Jacques Lautman et Raymonde Moulin, « La commande publique d'architecture », *Sociologie du travail*, 12-4, 1970, pp. 393-415, ici p. 26.
36. Véronique Biau, *Les architectes : nouveaux modes de fabrication de la ville et enjeux de professionnalité*, mémoire original, Extrait du dossier HDR, Paris Nanterre, Nanterre, 2018, p. 19.
37. Soline Nivet, *Architecture d'auteur versus produit commercial ? L'Immeuble-villas et les Villas suspendues® : deux stratégies de communication*, thèse de doctorat en architecture sous la direction de Monique Eleb, Université Paris 8, Paris, 2006, p. 8.
38. Soline Nivet, « Tout doit disparaître. L'architecture à l'heure de sa grande distribution », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 15-16, 2004, p. 39-54.
39. Jean François Dhuys, *Les Promoteurs*, Paris, Seuil, 1975.
40. Aurélien Taburet, *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*, thèse de doctorat en géographie sociale et régionale, sous la direction de Jacques Chevalier et Cyria Emelianoff, UNAM - Université du Maine/ESO-Le Mans (UMR 6590 CNRS), Le Mans, 2012.
41. Véronique Biau, « Les architectes et les contrats globaux : l'expérience d'un "monde à l'envers" », *Lieux communs, Les cahiers du LAUA, Les mondes de l'architecture*, 17, 2015, pp. 29-46, ici p. 31.
42. Ou assimilée, les organismes de logement social étant soumis au droit des marchés publics dans le cadre de leur production en maîtrise d'ouvrage directe.
43. <https://ambitionlogement.org/2018/05/10/pour-des-logements-de-qualite-au-benefice-de-tous/>. Parmi les premiers signataires figurent notamment Christine Leconte, Valérie Flicoteaux-Melling, Jean-Michel Daquin, Brigitte Metra, Pablo Katz ou encore Catherine Jacquot.
44. Delphine Callen, *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*, thèse de doctorat en géographie sous la direction de Denise Pumain, Université Paris 1, Paris, 2011 ; Emmanuel Trouillard, *La promotion immobilière privée en Île-de-France : étude géographique d'un marché immobilier*, thèse de doctorat en géographie sous la direction de Catherine Rhein, Université Paris 7, Paris, 2014 ; Alexandre Coulondre et Hugo Lefebvre, « Les logements des promoteurs privés : quelle géographie ? », *Population Avenir*, n°736-1, 2018, p. 17-19.
45. Véronique Biau, *Les architectes au défi de la ville néolibérale*, Parenthèses, 2020 ; Gilles Pinson, *La ville néolibérale*, Paris, PUF, 2020.

RÉSUMÉS

Pour répondre aux demandes de production quantitative de logements locatifs sociaux et de mise en œuvre des politiques de mixité sociale qui leur sont faites par les pouvoirs publics, les bailleurs sociaux sont amenés à diversifier leurs modes de production. Parmi les modalités de production développées, la VÉFA-HLM leur permet d'acquérir auprès de promoteurs immobiliers des logements neufs, dans des immeubles à construire. Le développement de la VÉFA-HLM participe au rapprochement et à la reconfiguration des relations entre deux mondes de la production du logement collectif neuf : la promotion immobilière et le logement social. Il convient de s'interroger sur les conséquences de cette privatisation de la production de logements locatifs sociaux en matière de qualités architecturales. La définition de la qualité architecturale, loin de faire consensus tant parmi les chercheurs que parmi les professionnels de la production du cadre bâti, voire parmi les habitants, semble très fortement liée au contexte, spatial et temporel, d'évaluation de cette qualité. La VÉFA-HLM fait bien souvent coexister au sein d'une même opération des logements en accession à la propriété et des logements locatifs sociaux. Ces logements construits par le même maître d'ouvrage semblent néanmoins parfois répondre à des enjeux qualitatifs distincts et des différences importantes peuvent être observées entre logements privés et logements sociaux ainsi réalisés. Malgré les vives critiques qui lui sont adressées, la VÉFA-HLM peut être considérée comme ayant participé à l'ouverture du débat sur la qualité du logement contemporain au-delà du seul cadre des logements sociaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.

In order to meet the public authorities' requests for the quantitative production of social rental housing and for the implementation of social diversity policy, social landlords are required to expand their production methods. Among the production methods developed, the off-plan sale of public housing (VEFA-HLM, *Vente en état futur d'achèvement HLM*) allows them to acquire new housing from real estate developers in buildings that have not yet been constructed. The development of VEFA-HLM thus contributes to the rapprochement and reconfiguration of the relationships between two worlds of new collective housing production: real estate development and social housing. With that in light, the consequences of the privatization of social rental housing production in terms of architectural quality should be questioned. Although consensus around the definition of architectural quality is far from being reached among researchers and professionals involved in the production of the built environment, or even among inhabitants, it seems very strongly linked to both the spatial and temporal context in terms of the evaluation of this quality. The VEFA-HLM very often allows for the coexistence of private housing and social rental housing within the same operation. However, these housing units built by the same project owner sometimes seem to respond to distinct quality issues. Significant differences can thus be observed between the private and social housing created. In spite of strong criticisms attached to VEFA-HLM, it can be considered as having taken part in opening the debate on the quality of contemporary housing beyond the framework of social housing built by direct contracting authorities.

INDEX

Mots-clés : Qualité architecturale, Logement neuf, Promoteur immobilier, Bailleur social, VÉFA-HLM

Keywords : Architectural Quality, New Housing, Private Property Developer, Social Landlord, Off-Plan Sale of Social Housing

AUTEUR

ANNE-LAURE JOURDHEUIL

Anne-Laure Jourdheuil est diplômée de l'École spéciale d'architecture et docteure en aménagement de l'espace et urbanisme de l'université Paris X Nanterre. Enseignante à l'École spéciale d'architecture et maître de conférences associée à l'ENSA de Paris-La-Villette, elle est chercheure au Centre de recherche sur l'habitat (CRH-UMR LAVUE 7218 CNRS). Ses travaux portent sur la production de logements locatifs sociaux par les promoteurs immobiliers privés, et leur acquisition en Vente en état futur d'achèvement par les bailleurs sociaux. Ce nouveau mode de production des HLM induit des reconfigurations dans les stratégies des acteurs, dans l'architecture de l'habitat et dans les relations sociales de voisinage. Ses travaux contribuent à l'analyse des mutations dans les pratiques et représentations des acteurs engagés dans la fabrication de la ville.

Elle a notamment écrit : « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », in Loïc Bonneval et Julie Pollard, *Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement*, Métropoles, 20, 2017 ; « Jamais sans ma VÉFA ? Le développement inégal de la VÉFA-HLM en Île-de-France », dans Fabrice Escaffre et Marie-Christine Jaillet, ouvrage collectif faisant suite aux journées Jeunes chercheurs du REHAL, Paris : L'Harmattan (Habitat et Sociétés), à paraître en 2020 et « Parcelles en volume », dans Florence Bourillon et Corinne Jaquand, *La parcelle dans tous ses états*, PUR, à paraître en 2020.