



L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI

2012 **ÉLECTION**  
**PRÉSIDENTIELLE**  
**6 QUESTIONS** 3 CANDIDATS

Crise du logement, mixité sociale, densification urbaine, PPP...

L'élection présidentielle de 2012 en France est l'occasion de questionner les candidats sur des sujets essentiels à l'architecture, et qui expriment aussi des choix de société.

Avec six questions directes, AA sonde la réflexion de ceux qui entendent conduire le pays et décrypte leurs réponses.

**ARCHITECTURE, IDÉES, ARTS, DESIGN, PAYSAGE**

## PRÉSIDENTIELLES 2012

# PRUDENCE, AUDACE, IMAGINATION

---

**C**hoisir celui qui exercera pendant cinq ans la fonction présidentielle est un grand moment de la vie d'une nation, peut-être le plus grand. Car il ne s'agit pas seulement de confier le pouvoir – en fait toutes sortes de pouvoirs – à un citoyen jugé le meilleur d'entre tous : il s'agit aussi du moment emblématique où la politique rappelle à l'attention générale qu'elle est l'affaire de tous, qu'elle englobe toutes nos préoccupations, nos besoins, nos droits et nos devoirs. La politique, pensaient les Athéniens, ce sont les affaires de la *polis*, les affaires de la cité et de son régime, ce sont les affaires de la ville, de la culture, de la civilisation. En questionnant trois candidats à l'élection présidentielle sur leurs intentions en matière d'environnement, d'urbanisme, de ville, de logement social et de besoins fonciers, *L'Architecture d'Aujourd'hui* essaye de « parler grec », comme on le faisait plusieurs siècles avant JC.

La politique de la cité est l'essence même de la politique. Elle endosse de lourdes responsabilités. La « prudence », au sens antique de ce qui est bon et de ce qui est mauvais pour l'homme et qui doit tenir compte des circonstances, demeure la règle. Mais une « prudence » accompagnée d'audace et d'imagi-

nation : pouvoir offrir un logement à tous, à des prix abordables, tout cela en ayant une vision partagée de l'environnement dans dix, vingt et cinquante ans. Une vision de la place à donner à la nature. Le tout pensé, conçu, bâti, préservé avec le souci du beau, ressenti et admiré. Que garderait-on de beau et d'utile si nous devions repartir à zéro ?

Au-delà de la ville, la *polis* comme expression la plus noble de la politique, de son débat démocratique incessant est la preuve visible de notre vouloir vivre ensemble. Mais pour bien faire de la politique – le souverain bien – il faut des lois qui sont pour les hommes la condition première d'une bonne conduite. À la condition que ces lois soient adaptées, ce qui n'est pas si facile, on le sait en France où les textes votés abondent sans être assez souvent de qualité. Le législateur doit donc faire effort de vertu, un grand mot qui dérange et parfois décourage : trop lointain, trop abstrait ou trop concret ? À l'approche du grand choix présidentiel, on reparle beaucoup de tout cela qui a été dit il y a bien longtemps et dont il est encore temps de se souvenir. C'est nous l'espérons, dans cet esprit qu'il a été répondu aux questions de *L'Architecture d'Aujourd'hui*.

**AA. Face à l'expansion des zones urbaines, qui repousse les habitants/travailleurs vers les périphéries, aggrave les problèmes de transport, détruit les terres agricoles ou naturelles, quelles sont vos trois priorités ? Et pourquoi pensez-vous qu'elles vont être de nature à résoudre le problème ?**

### FRANÇOIS BAYROU

En termes d'étalement urbain, les chiffres sont en effet inquiétants. On estime que c'est l'équivalent d'un département français tous les sept ans qui est pris sur les espaces naturels ou des terres agricoles. Ce rythme n'est évidemment pas tenable, et j'ai pris l'engagement de mener une politique de maîtrise de ce grignotage de sorte que l'imperméabilisation des sols soit contenue à terme à 10 % du territoire.

Les outils d'aménagement du territoire et la fiscalité foncière doivent être plus volontaires pour favoriser la densification urbaine au détriment de l'étalement. Nombre de friches ou de bâtis existants devraient être privilégiés dans les nouveaux projets. L'avenir de notre tissu urbain repose évidemment sur le rapprochement entre le domicile, le lieu de travail et le lieu de commerce. Le zonage, qui a été la règle dans notre urbanisme, doit cesser. Cette idée d'optimisation des zones déjà urbanisées facilitera toutes les logiques de développement des mobilités douces et collectives, et donc la décongestion des circulations routières des plus grandes agglomérations. Je souhaite également favoriser tous les avantages que nous aurions à tirer des nouvelles technologies de communication pour réduire les besoins de déplacements.

### FRANÇOIS HOLLANDE

Ma première priorité ira à la lutte contre la cause de l'étalement urbain. C'est à elle qu'il faut s'attaquer avec l'objectif que le renouvellement de la ville sur elle-même réponde aux besoins de tous nos concitoyens, sans en exclure aucun. Nombre de ceux qui résident en grande périphérie ne le font pas par choix, mais parce que la ville dense ne leur offre pas de réponse, ni locative, ni en accession à la propriété, adaptée à leurs besoins et à leur budget. C'est pour cela que je veux libérer le foncier urbain, à commencer par les terrains publics d'État que je mettrai à disposition des collectivités. C'est pour cela aussi que je veux relancer une vraie politique de la ville et des territoires délaissés, équilibrée et solidaire : avec une loi SRU renforcée dans ses exigences et dans ses sanctions, afin de trouver partout 25 % de logements locatifs sociaux ; avec une action sur les grands ensembles HLM et sur leur tissu social et humain, afin de les rendre à nouveau attractifs et d'y améliorer les conditions de vie des habitants. C'est pour cela, enfin, que je veux un véritable encadrement des loyers pour mettre fin à la « centrifugeuse » sociale et urbaine.

Ma deuxième priorité ira au renforcement de la planification urbaine à la bonne échelle, celle du bassin de vie, plus à même de juguler la pression de l'étalement urbain. À l'instar du programme local de l'habitat (PLH) et du plan de déplacements urbains (PDU), le plan local d'urbanisme (PLU) doit prendre une dimension intercommunale. Je souhaite rouvrir ce dossier, en lien, bien sûr, avec les collectivités.

Ma troisième priorité ira à la qualité urbaine. Soyons conscients que pour réaliser durablement les 500.000 logements annuels indispensables, avec les services et équipements nécessaires, **il faudra raisonner en termes de greffe urbaine, avec les qualités de mixité et d'intensité qui font la ville.** Il faudra développer des formes urbaines et des qualités d'habitat qui rendent la ville dense désirable, et donc durable. C'est un enjeu pour les professionnels, architectes et urbanistes, car leur savoir-faire et leur capacité de proposition permettront de donner toute leur efficacité à ces actions.

### NICOLAS SARKOZY

La ville européenne doit son identité au rôle et à la qualité du centre historique. La multiplication des lotissements dépourvus de tout urbanisme, la prolifération des entrées de villes qui enlaidissent nos paysages, constituent à la fois un véritable cauchemar pour l'équilibre des métropoles françaises et une négation de notre histoire. L'étalement urbain est une forme de pollution visuelle et de pollution tout court, responsable de l'accroissement de la facture énergétique et qui participe à la fracture sociale. Pensons à ces milliers de ménages qui ont été contraints de s'installer contre leur gré dans des périphéries lointaines, à distance de leur lieu de travail.

C'est notamment pour repenser cette question que j'ai lancé la consultation du « Grand Pari(s) ». Le regard, à la fois scientifique et humaniste, des architectes et des urbanistes, les a conduits à plaider unanimement pour une ville plus compacte.

Je veux, dans la lignée de ces préconisations, imaginer une ville plus dense, encourager un urbanisme plus soutenable, en quelque sorte « reconstruire la ville sur la ville » plutôt que l'étendre à l'infini. Je veux régénérer la ville, et pour cela, opérer une transformation en profondeur, la rendre de plus en plus mixte, de moins en moins mono-fonctionnelle. Je veux reconquérir, redécouvrir, des territoires déjà urbanisés plutôt que conquérir et ouvrir à l'urbanisation des zones encore préservées.

C'est notamment dans cette perspective qu'il faut comprendre la majoration de 30 % des droits à construire que je viens de décider. Cette mesure constituera un levier puissant, puisqu'elle ouvrira de nouvelles possibilités dans des zones déjà urbanisées et dotées d'un PLU – à condition, bien évidemment, que les collectivités le souhaitent et dans le strict respect de l'ensemble des dispositions qui protègent notre patrimoine historique. Il sera ainsi possible de densifier les zones pavillonnaires, en permettant aux habitants d'agrandir leurs maisons plutôt que de les contraindre à s'en aller vers la périphérie.

C'est également pour « reconstruire la ville sur la ville » que je veux libérer du foncier au centre des agglomérations, par exemple celui de l'État ou des organismes publics, dans des conditions qui facilitent la construction de logements, notamment sociaux. Je crois aussi à la réutilisation de l'architecture des années 1960 et 1970 : la rénovation de la tour Bois-le-Prêtre par Lacaton & Vassal, équerre d'argent 2012, en est un magnifique exemple, tout comme la prochaine transformation d'une tour à l'abandon, à Montfermeil, en « Villa Médicis » des banlieues. C'est dans le même esprit que la France sera représentée à la prochaine Biennale de Venise par un pavillon confié à Yves Lion, consacré à la transformation des grands ensembles et de leur environnement urbain en villes véritables.

En réinvestissant ces espaces longtemps décriés mais riches d'un potentiel considérable, nous relèverons un défi architectural et urbanistique, mais aussi, au-delà, un défi pour notre société toute entière.

**AA. Devant l'insuffisance de production de logements, et notamment de logements sociaux, quelles sont vos trois priorités ? Et pourquoi pensez-vous qu'elles vont améliorer la situation ?**

### FRANÇOIS BAYROU

Il manque un million de logements. C'est un chiffre important qui dit clairement que plusieurs millions de personnes sont concernées. Y remédier, c'est faire jouer plusieurs leviers à la fois. **Je souhaite mettre en place une mutuelle initiée par l'état, garantissant aux propriétaires le risque d'impayés et supprimant les cautions, pour faire revenir sur le marché les 500.000 logements vacants.**

Dans les zones de grande tension, je nommerai des préfets en charge de la « cohésion sociale et du logement », afin de soutenir l'action des élus. Il devra identifier les points de blocage, ville par ville. Avec une ligne claire : mettre le maximum de terrains à disposition pour la réalisation de programmes locatifs sociaux et très sociaux, et des logements en accession sociale, sous condition de mixité. Ces terrains seront cédés à un prix inférieur au prix du marché, dans le cadre d'un contrat imposant, pour les logements sociaux, des prix ou des loyers réellement accessibles. Je définirai qui plus est un objectif renforcé d'obligation de 25 % de logements sociaux dans les zones en tension.

Il faut ensuite construire davantage. Élu, ma première décision sera de convoquer une conférence nationale du logement qui définira des objectifs nationaux de construction, déclinés par région, avec des aides à la pierre décentralisées et l'expérimentation d'une gestion décentralisée des aides à la personne. Tout sera mis sur la table : les normes, la mixité, le contrôle de la loi SRU, l'habitat indigne, la mise sur le marché ou à disposition de nouveaux terrains à bâtir, l'aménagement du territoire. Sur cette base, une loi de programmation sur cinq ans sera votée, pour rendre effectif le droit pour chacun de se loger.

### FRANÇOIS HOLLANDE

1,2 million de ménages sont en attente d'un logement social. Afin de répondre aux besoins, il est nécessaire de produire 150.000 logements sociaux par an. Ces logements devront être adaptés aux besoins des Français, tant en termes de localisation, de nature, que de niveau de loyers : il faudra donc construire partout des logements calibrés selon les revenus des classes populaires et moyennes, selon les besoins des différents âges de la vie (logements étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées plus ou moins autonomes, etc.), et s'assurer d'une production suffisante de logements très sociaux. C'est pourquoi la règle des trois tiers bâtis sera mise en œuvre dans

toutes les opérations nouvelles : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements en accession sociale à la propriété, un tiers de logements en accession libre. Le renforcement de la loi SRU sera également un important point d'appui.

Pour réaliser les logements sociaux dont nous avons besoin, encore faut-il que les plans de financement soient bouclés ! J'ai donc pris l'engagement de doubler le plafond du Livret A. Les deux tiers de la collecte supplémentaire seront consacrés au financement du logement social par un surcroît d'enveloppe de prêt, mais aussi par une réflexion sur la baisse des taux consentis aux organismes HLM ou l'allongement de la durée du prêt. En outre, l'État sera aux côtés des maires bâtisseurs et des organismes HLM : les aides à la pierre seront doublées dès 2013 et la ponction injuste sur les bailleurs sociaux sera supprimée. La libération du foncier public et la fiscalité progressive sur la rétention foncière contribueront également à équilibrer les opérations de logement social.

Enfin, je veux rétablir le parcours résidentiel. Pour cela, il est indispensable de soutenir le maillon manquant dans la chaîne : le logement intermédiaire, dont les loyers se situent entre les loyers HLM et les loyers de marché. **Je souhaite que les investisseurs institutionnels réinvestissent le secteur du logement et qu'ils redeviennent des opérateurs de logements intermédiaires en contrepartie d'avantages fiscaux dont ils bénéficient.**

### NICOLAS SARKOZY

Le problème principal auquel nous sommes confrontés en matière de logement est que les prix des logements ont beaucoup trop augmenté au cours des dernières années, ce qui conduit les ménages à s'endetter excessivement et à réduire leur pouvoir d'achat.

Pour répondre à cette crise et faire baisser les prix, de la même manière que nous avons su faire baisser les loyers en termes réels depuis cinq ans, il existe un

certain nombre de mesures à prendre pour assainir le marché du crédit immobilier, lutter contre la spéculation et favoriser la mobilité résidentielle pour que le parc de logements soit employé de manière plus efficace – par exemple, abaisser dans la durée les droits de mutation, comme je l'ai dit à Longjumeau le 2 février dernier.

Mais il faut aussi construire, agrandir et rénover davantage de logements et en particulier atteindre l'objectif de 500.000 constructions par an que j'ai fixé dès 2007. Le problème va bien au-delà d'une catégorie de Français ou d'une autre. Nous ne manquons pas seulement de logements sociaux. C'est la classe moyenne toute entière qui, dans notre pays, ne parvient plus à se loger.

Pour atteindre cet objectif, il faut d'abord rompre avec le malthusianisme de notre politique. Le rythme de construction de logements a décliné de 40 % dans les zones tendues, comme en Ile-de-France, lorsque le pouvoir d'urbanisme a été décentralisé aux communes en 1982. Depuis trente ans, les politiques ont consisté à ajouter toujours plus d'argent dans le secteur du logement et à alimenter la hausse des prix plutôt que de prendre le mal à la racine. Cette situation ne pouvait plus durer. Il nous faut relancer puissamment la dynamique de la construction, en particulier en Ile-de-France et dans les grandes villes.

Ainsi, comme mesure d'urgence permettant de créer un choc positif dans l'offre de logements, nous avons décidé de relever de 30 % toutes les contraintes des plans d'urbanisme, et ce pour trois ans, sur l'ensemble du territoire national.

Pour aller plus loin et pérenniser cet effort, il faut réconcilier notre pays avec la notion d'un habitat dense et de qualité, seul compatible avec l'attachement de nos concitoyens aux services publics et à la protection de l'environnement – c'est-à-dire qu'il faut donner toute sa place à l'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle. Il faut donc que nous lancions un grand chantier de simplification du droit de l'urbanisme pour développer un urbanisme

durable, dense et esthétique. **Car je déplore que la préoccupation du respect des normes les plus diverses occulte désormais trop souvent la recherche du beau.** Si la France doit renouer avec une dynamique de la construction qui lui a permis, dans les années 1960 et 1970, de loger la génération du baby-boom et d'employer dans le bâtiment 300.000 salariés de plus qu'aujourd'hui, il n'est pas question de sacrifier la qualité des programmes d'urbanisme au seul objectif quantitatif de construction.

**AA. En dépit d'efforts constants, depuis plus de vingt ans, mais à un rythme trop lent, la rénovation des grands ensembles est loin d'être achevée et laisse se paupériser les quartiers sensibles, mal desservis, sous-équipés et sans mixité sociale. Quelles sont vos trois priorités ?**

### FRANÇOIS BAYROU

C'est une guerre qu'il faut mener au plus près du terrain, en redonnant confiance à tous ceux qui habitent dans ces territoires. Avec, en haut, l'obligation absolue pour l'État de montrer l'exemple, en réinvestissant massivement dans des zones qu'il a trop longtemps abandonnées.

Dans les quartiers sensibles, le logement devrait être organisé aussi souvent que possible en petits ensembles de trois ou quatre logements. Mais la présence publique a aussi un rôle à jouer. Il faut réimplanter tous les services publics dans les quartiers les plus désavantagés. Il faut une répartition des fonctionnaires sur le territoire qui inverse les critères actuels. C'est-à-dire inciter les plus expérimentés à travailler là où l'on a le plus besoin d'eux, souvent en banlieue difficile.

L'État doit tout faire pour favoriser l'emploi dans les quartiers sensibles. Les petites entreprises doivent à la fois avoir envie et intérêt à s'implanter en banlieue. Je mettrai donc en place une politique qui permette de multiplier les offres de microcrédit. Comme vous le savez, je propose déjà à toute entreprise de moins de 50 salariés, sur l'ensemble du territoire, la possibilité de créer un nouvel emploi sans charges pendant deux ans, pourvu qu'il s'agisse d'un CDI proposé à un jeune, dont ce serait le premier emploi, ou à un chômeur. J'ai la conviction que cette mesure trouvera toute sa justification, toute son efficacité en banlieue.

### FRANÇOIS HOLLANDE

Le PNRU 1 [Programme national de rénovation urbaine. NDLR] doit d'abord être achevé pour terminer les projets engagés et un PNRU 2 doit être engagé, en particulier dans des villes moyennes aujourd'hui délaissées et dont les quartiers se dégradent, ainsi que dans un certain nombre de quartiers ultra-prioritaires. Un milliard d'euros par an y sera consacré, pour financer en particulier le désenclavement, la rénovation des groupes scolaires, l'habitat insalubre, la réhabilitation énergétique, le soutien aux copropriétés dégradées, etc.

Cela ne pourra toutefois suffire à prendre en compte la diversité des difficultés de vie auxquelles sont confrontés les habitants des territoires délaissés par la République... et qui ne peuvent se résumer à un traitement du bâti et de l'espace public ! C'est pour cela qu'un contrat unique, alliant renouvellement urbain et cohésion sociale, sera élaboré. Il donnera une visibilité pluriannuelle aux acteurs, engagera en premier lieu la mobilisation des crédits de droit commun et repérera les aspects sur lesquels un financement hors droit commun doit être accordé. En conséquence, je propose que l'Anru [Agence nationale pour la rénovation urbaine. NDLR] et l'Acse [Agence nationale pour la

cohésion sociale et l'égalité des chances. NDLR] soient fusionnées.

Enfin, mon choix sera celui d'une France de la mixité sociale partout. On s'assurera d'une programmation de logements qui garantisse partout la mixité sociale : des logements sociaux dans les quartiers ou communes aisés, des logements en accession et locatif libres dans les quartiers et communes qui comptent déjà de nombreux logements sociaux. Un travail sur les attributions de logements sociaux sera également nécessaire, afin d'atteindre une transparence accrue quant aux critères utilisés, dans le respect de la mixité sociale et dans l'attention particulière aux publics très fragiles (femmes seules avec enfants notamment). C'est enfin à l'échelle du bassin de vie quotidienne, c'est-à-dire l'intercommunalité, que l'examen des demandes se fera de manière la plus cohérente. J'inviterai les acteurs à travailler en ce sens.

### NICOLAS SARKOZY

**Je ne crois pas qu'il faille avoir une vision misérabiliste des 500 quartiers sensibles de France dans lesquels vivent 4 millions de nos concitoyens.** Loin de moi l'idée de sous-estimer les difficultés qu'ils connaissent, a fortiori dans un contexte de crise comme celui que nous connaissons. Mais nos quartiers sensibles sont des territoires de la République, et parce que l'État n'a pas reculé, parce qu'il y investit massivement, ces territoires ont commencé à changer.

La difficulté, c'est hélas que cela ne fait pas « plus de 20 ans », comme vous le suggérez, que nous réalisons des efforts en faveur du désenclavement des quartiers et de la rénovation urbaine. L'immense chantier de la rénovation urbaine a été initié en 2004, il y a sept ans à peine, par Jean-Louis Borloo, et sa montée en puissance financière ne date que de l'actuel quinquennat. C'est cette majorité qui a investi massivement dans

la rénovation des quartiers. Le total de travaux de la rénovation urbaine atteindra 43 milliards d'euros, grâce à une participation de l'État de 12 milliards, dont plus des trois quarts, soit 8,7 milliards à fin 2011, ont désormais été engagés budgétairement. Un tel effort est sans précédent, et il n'est pas exclu qu'il faille le prolonger. Mais cet effort est d'autant plus imposant que, pendant des décennies, rien n'avait été fait dans ces quartiers.

Partout où elle a été engagée, la rénovation urbaine ne transforme pas seulement l'habitat, mais ouvre la voie à une véritable renaissance des quartiers. La rénovation urbaine s'accompagne généralement d'une action sur les centres commerciaux et sur l'ensemble des équipements publics. En outre, les clauses sociales qui permettent d'embaucher des salariés du quartier pour la réalisation des travaux, ont bien fonctionné : une fraction non négligeable des 50.000 emplois directs générés chaque année par le programme de rénovation urbaine est issue elle-même des quartiers sensibles.

Il faut ajouter que, pour l'Ile-de-France au moins, les questions de désenclavement ont, enfin, commencé à être traitées, d'abord par le plan Espoir Banlieues, puis au travers du projet de réseau de transport du Grand Paris. L'État et la région Ile-de-France se sont en effet mis d'accord pour réaliser 12,5 milliards d'euros de travaux sur le réseau francilien existant et programmer la réalisation d'un réseau de métros automatiques de 160 kilomètres, doté de près de 60 gares nouvelles. Ce dernier projet aura comme caractéristique, particulièrement chère aux architectes de l'Atelier international du Grand Paris, de désenclaver des territoires franciliens tels que Clichy ou Montfermeil et de relier, à partir de 2018, les futurs pôles de croissance de l'Ile-de-France.

Enfin, à côté de la rénovation urbaine, de la création de réseaux de transports nouveaux, l'État a continué d'assurer l'un des premiers droits de nos concitoyens, celui de vivre en sécurité.

## AA. Les chefs d'État sont souvent bâtisseurs, très peu sont urbanistes. Quels sont vos projets et vos priorités ?

### FRANÇOIS BAYROU

Pour moi, l'architecture et l'urbanisme font un, les dissocier, c'est prendre le risque de rater l'un et l'autre. Il suffit de regarder dans le passé proche : la pauvreté architecturale a donné des ghettos, l'urbanisme mal conçu a donné le mal de vivre. Ma priorité est donc toute simple : **il faut mettre l'accent sur la place du beau dans la société.** Et le faire dès l'école. Car le beau n'est pas un luxe, c'est quelque chose de l'ordre des valeurs.

### FRANÇOIS HOLLANDE

Depuis toujours, le temps politique et le temps de la ville sont un peu en décalage : ce sont les lois posées par le préfet Rambuteau qui ont permis plus tard les travaux d'Hausmann ! Quant au temps des chefs d'État bâtisseurs, il est révolu, la décentralisation est passée par là. Tout au plus les derniers présidents ont laissé un « geste architectural » ici ou là.

**Plutôt qu'un état bâtisseur, c'est le retour de l'état pour bâtir qui est aujourd'hui légitime.** Et je regrette qu'il faille arriver à une crise aussi lourde des déplacements franciliens pour tout à coup réfléchir à ce changement de braquet.

Mes priorités sont claires : reprendre les travaux de maillage des transports en construisant de nouvelles infrastructures mais aussi en renforçant celles qui existent, m'appuyer sur le travail des collectivités, en trouvant un équilibre entre projet et financement, et réfléchir au cadre de vie.

L'État doit redevenir un partenaire fiable des territoires. Il doit retrouver son rôle de garant de la solidarité territoriale (respect de la loi SRU, péréquation financière entre territoires...). Il doit s'appuyer sur les projets des territoires et des élus, reprendre les bonnes idées et les accompagner. Les dix équipes d'architectes de la consultation pour le « grand pari » de l'agglomération parisienne ont dit beaucoup... mais on peut dire que rien n'a été entendu. C'est dommage. Nous reprendrons appui sur ces idées.

Quant à la gouvernance des politiques de transport, d'aménagement, d'urbanisme et de logement, elle doit se faire à la bonne échelle, celle des bassins de vie. L'échelon communal pour l'urbanisme n'est pas le plus approprié, a fortiori en Ile-de-France. C'est pourquoi je m'attaquerai en priorité, pour le Grand Paris, à la question de la gouvernance, en m'appuyant sur les propositions des élus regroupés dans Paris Métropole.

### NICOLAS SARKOZY

Je pense que les deux enjeux ne doivent jamais être opposés. Le Centre Pompidou est un parfait exemple du mariage réussi des préoccupations architecturales et urbanistiques : Renzo Piano et Richard Rogers ont conçu un édifice remarquable par son architecture, mais aussi par sa capacité à devenir le ferment du renouveau du quartier Beaubourg et du centre de Paris tout entier.

C'est dans cette lignée que je me suis inscrit en décidant ou en réalisant les projets culturels majeurs que sont la Philharmonie de Paris, confiée à Jean Nouvel, le nouveau site des Archives Nationales, à Pierrefitte-sur-Seine, conçu par Massimiliano Fuksas, le Centre Pompidou-Metz, œuvre de Shigeru Ban, le Louvre-Lens, de l'agence Sanaa, ou encore le MuCEM à Marseille, dû à Rudy Ricciotti – et dans lequel je suis allé prononcer mes vœux au monde de la culture. Chacun de ces

équipements a pour mission de contribuer au développement urbain, au tissage du lien social, au dynamisme économique du territoire où il est implanté.

Telle était également ma préoccupation lorsque j'ai lancé la consultation internationale sur le Grand Paris. Je voulais permettre aux meilleurs architectes de faire œuvre d'urbaniste à l'échelle, non pas d'une ville, mais d'un territoire métropolitain. La création de l'Atelier international du Grand Paris, qui rassemble désormais l'État et les collectivités territoriales concernées, manifeste dans la durée la priorité que j'accorde aux architectes pour renouveler la vision urbaine. Grâce à ce processus, nous sommes déjà parvenus à traiter avec succès l'une des questions majeures du Grand Paris, celle de la mobilité, en adoptant le Grand Paris Express. Une nouvelle consultation est en cours qui devra traiter d'une autre urgence : le logement.

Le Grand Paris inspire désormais d'autres exemples dans notre pays et à l'étranger. J'en suis heureux, car les questions métropolitaines ne concernent pas que les Parisiens. Plusieurs laboratoires urbains sont à l'œuvre, notamment à Bordeaux, avec ses bassins à flot, à Lyon-Confluence, à Marseille, sur le site Euroméditerranée, sans oublier l'île Seguin à Boulogne-Billancourt, dont j'attends beaucoup. Ce vaste mouvement confirme la force de proposition de nos architectes et paysagistes.

Ces réflexions novatrices convergent, pour nous proposer des réponses en matière de mobilité, d'offre de logement, de qualité de vie dans une ville même très grande. Le Grand Paris prend déjà en compte la vallée de la Seine jusqu'au Havre. Avec le Grand Lyon et le Grand Marseille, je rêve d'un projet encore plus vaste : celui d'un arc de développement s'ordonnant autour des vallées de la Seine et du Rhône, autour duquel se construirait un maillage métropolitain national.

**AA. Effritement des moyens pour la formation des architectes, suppression de la recherche en architecture, carcan réglementaire limitant le rayonnement de la pratique, rôle étriqué de l'architecte. Toute la chaîne de la profession, honorée en apparence, est bien délaissée dans la pratique. Comment comptez-vous inverser la tendance ?**

### FRANÇOIS BAYROU

J'ai envie de reprendre à mon compte l'expression « droit à l'architecture », que les architectes revendiquent de longue date. Un droit pour tous de vivre, de travailler dans des espaces pensés, cohérents, coordonnés par tous les acteurs de l'urbain, pas simplement les aménageurs, et encore moins les aménageurs contre les architectes. De ce point de vue, je regrette que l'enseignement de la construction et de l'aménagement du territoire ne comprenne pas assez de pistes, de passerelles, ouvrant sur les horizons de l'architecture et de l'urbanisme. Ceci veut dire également que **je suis résolument contre la tendance actuelle qui réduit le recours à l'architecte.** C'est contraire à l'esprit de la loi de 1977, qui a consacré l'architecture d'intérêt public, garantie par l'architecte. Je pense d'ailleurs que si ce recul inquiète les architectes, il est plus grave encore pour nos concitoyens, susceptibles de vivre ou de travailler dans des bâtiments de qualité médiocre, voire dangereux. Simplifier toujours et encore, c'est parfois la plus belle des fausses-bonnes idées !

### FRANÇOIS HOLLANDE

Je partage votre souci, je pense que **nous sommes dans une situation schizophrénique : les architectes sont des stars, les villes communiquent sur leurs projets**

**architecturaux et, dans le même temps, les missions des architectes sont de plus en plus réduites et les lois qui les régissent n'ont pas toujours bien vieilli.**

Il nous faudra lancer des états généraux de l'architecture avec tous les acteurs. Quand je dis cela, je pense aux architectes bien sûr, aux écoles, mais aussi aux aménageurs, aux habitants, aux bureaux d'études, aux promoteurs... Il nous faut définir ensemble des priorités.

Rendre nos villes durables passera par la mobilisation de tous les professionnels et par une action conjointe de toutes les politiques publiques, qu'elles portent sur les « murs » ou sur l'humain. Or les opérations d'aménagement ou même la réalisation d'un bâtiment isolé sont bien souvent tout l'inverse, les contraintes sont fortes, on empile les normes et les labels... Définissons au contraire des objectifs et imaginons des solutions, adaptées à chaque situation, car chaque ville, chaque quartier, chaque famille qui intégrera tel ou tel bâtiment, est unique. La ville post-Kyoto est d'abord une ville pour habiter ensemble le mieux possible. L'entre-soi, fût-il homologué haute qualité environnementale ou basse consommation, n'est pas l'avenir que je veux proposer aux Français ! Réfléchissons plutôt qualité de vie, lieux de rencontre, équilibres sociaux, accès aux biens et services, réponse aux besoins fondamentaux de chacun...

Poser les questions dans ces termes est une priorité, ce n'est pas compliqué, cela ne demande pas d'ériger de nouvelles lois, enfin pas immédiatement, et cela me paraît de nature à permettre ce que vous appelez l'inversion de la tendance.

Plus précisément, des réformes doivent être étudiées concernant les rémunérations des architectes et les engagements financiers liés aux réflexions sur la ville. Pour les architectes, il nous faut réfléchir à une remise à plat du mode de rémunération actuel basé sur le montant des travaux : comment voulez-vous trouver des solutions inventives, économes, participatives dans ce cadre ? Quant aux réflexions sur la ville, si utiles, elles ne sont que très peu financées et manquent cruellement d'ingénierie en phase avec nos ambitions « durables ».

**NICOLAS SARKOZY**

Les moyens de la formation des architectes n'ont pas été réduits dans les années récentes, bien au contraire : les budgets des écoles ont augmenté, les postes d'enseignants ont été dispensés de la règle du non-remplacement d'un emploi sur deux. Surtout, un effort considérable a été accompli pour construire de nouveaux établissements ou rénover ceux qui existent déjà : Val-de-Seine, de Frédéric Borel, Belleville, Nantes, Lyon ou Saint-Étienne. Cet effort se poursuit, puisque Strasbourg est en chantier, tandis que Clermont-Ferrand et Toulouse sont sur le point de l'être.

La formation dispensée dans les écoles nationales supérieures d'architecture rencontre un succès considérable auprès des jeunes, et leur offre un taux remarquable d'insertion sur le marché du travail. La recherche est une des forces de ces écoles : leur succès dans le cadre des Investissements d'avenir en témoigne, puisque six d'entre elles participeront à des laboratoires d'excellence et que l'ENSA de Grenoble abritera un Labex, le laboratoire CRAterre. Le développement de la recherche doit être la priorité des années à venir pour les écoles. L'État devra s'attacher à leur donner des moyens comparables à ceux de leurs partenaires des Pôles de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) – les universités notamment.

Quant au carcan réglementaire que vous évoquez, il n'a pas été resserré mais au contraire allégé. Par exemple, la surface des bâtiments faisant l'objet d'extensions fera désormais l'objet d'un calcul cumulé pour l'application du seuil de recours à l'architecte.

Je veux enfin développer la culture architecturale par des actions de diffusion plus visibles, tournées vers le grand public. **Je veux que nos concitoyens puissent regarder et aimer l'architecture d'aujourd'hui.** Je fais mienne l'idée lancée par l'Ordre des architectes, d'un « droit à l'architecture ». L'exercice de ce droit passe par une meilleure connaissance de ce qu'elle est, d'une part, et par un accès facile et gratuit, pour tous, à un conseil architectural. Il existe aujourd'hui divers acteurs

sur le terrain – Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, Maisons de l'architecture, Conseils régionaux de l'Ordre et bien évidemment les services de l'État. Mais leurs attributions et leurs actions demandent à être clarifiées, soutenues et mieux portées à la connaissance de tous.

**AA. Les projets PPP (partenariat public-privé) asservissent les architectes à des objectifs financiers. L'architecture y devient un critère de choix secondaire. De grands projets publics sont ainsi architecturalement amoindris. Pensez-vous que l'architecture est le premier critère pour construire un bâtiment dans un programme donné et dans un prix juste ? Pensez-vous que sacrifier la qualité architecturale en réduisant la concurrence à quelques grands groupes de construction est une politique humaniste et démocratique ?**

**FRANÇOIS BAYROU**

L'architecture ne peut pas être qu'affaire de grands groupes. C'est nier ce qu'est l'architecte, un créateur d'abord indépendant et libre. C'est nier aussi la part éminente d'art contenue, ou qui devrait l'être, dans le geste architectural qui n'est pas que de la technique et de l'ingénierie. Alors oui, je pense que l'architecture doit être le premier critère pour construire. Et je pense que les partenariats public-privé doivent retrouver un équilibre, semble-t-il un peu perdu de vue. Quand on dit partenariat, il y a pour moi l'idée que le partenaire public doit être du côté de l'architecte, avec le souci de ne pas sacrifier le beau sur l'hôtel des économies à tous crins.

**FRANÇOIS HOLLANDE**

**Le PPP était à l'origine réservé à des procédures d'urgence. C'est devenu un outil qui favorise la vie à crédit et le surendettement. À ce titre, c'est déjà un système qui a dérapé.** Au-delà, en réduisant la contrainte financière immédiate, le PPP a tendance à limiter la réflexion quant à la nécessité de faire ou de ne pas faire tel ou tel investissement. Et c'est pour moi le plus grave. Nous avons construit au <sup>xx</sup>e siècle beaucoup plus que dans toute l'histoire de l'humanité. De ce fait, il est fondamental que nous revisitions nos besoins de construction, au regard de tout ce que nous avons créé. Transformer, réutiliser, modifier, ne s'agit-il pas d'actions aussi utiles qu'imaginer de nouveaux bâtiments ?

Les architectes sont les premiers partenaires dans cet exercice : analyser nos besoins, considérer ce qui est, voir à l'aune de cet état des lieux ce qu'il convient de faire... Prendre en compte l'existant autant que l'intention, c'est là pour moi le critère fondamental. Vous parlez de programme et de prix : ces éléments sont importants, mais j'ajoute que ce qui est déjà là a aussi une valeur et peut amener des modifications de programmes, des inventions de programmes. C'est ce dont nous devons parler. L'architecte n'est pas pour moi un « illustrateur » plus ou moins savant, il est un interprète de ce que notre société doit produire de meilleur.

Concernant le monde de la construction, le bâtiment est une industrie qui a deux très grandes qualités : elle ne se délocalise pas et elle a de grandes réserves d'inventivité. Accompagner cette industrie et protéger l'équité de la commande est une priorité.

**NICOLAS SARKOZY**

Le partenariat public-privé est un mode de financement et de gestion des équipements publics qui a été inventé, pour la petite histoire, par les travaillistes britanniques. C'est un outil efficace à bien des égards. Il a notamment le grand avantage d'obliger

les pouvoirs publics à intégrer dès le départ les coûts d'entretien et de maintenance de leurs bâtiments. Il s'inscrit donc dans le cadre de la politique de maîtrise des finances publiques sur le long terme que je veux promouvoir. Symétriquement, les partenaires constructeurs s'engagent en termes de performances comme en termes de prix. Ces avantages sont bien réels. Le PPP n'est pas une panacée, et il faut aviser au cas par cas. Mais **sans le PPP, les collectivités publiques auraient dû renoncer à des opérations indispensables pour nos concitoyens.**

Il est vrai que dans ce type d'opération, l'architecte partage les contraintes du partenaire, et n'est pas directement choisi sur concours par la personne publique. Mais il n'y a aucune incompatibilité de principe entre le PPP et la qualité architecturale. J'en ai donné la preuve en décidant d'organiser une mise en compétition pour de grands projets, tels que le nouveau ministère de la Défense ou le tribunal de grande instance de Paris. Dans ces deux cas, les résultats ont été d'une qualité absolument remarquable.

Quant à la concentration du secteur du BTP, il s'agit d'une réalité internationale. La France a la chance de compter parmi ses entreprises quelques-uns des champions mondiaux : ils contribuent à porter l'architecture française au-delà de nos frontières.

Avec l'expérience, nous avons désormais une vision claire des avantages et des faiblesses du PPP. La formule pourrait être améliorée. D'une part, je pense que nous devons réfléchir aux moyens d'en limiter l'usage aux projets qui le justifient pleinement, notamment du fait de leur taille. D'autre part, les expériences réussies de mise en concurrence que j'évoquais doivent être méditées : je crois qu'il faut aboutir à rendre systématique une forme adaptée de mise en concurrence des projets architecturaux. La qualité architecturale retrouvera ainsi sa place en tête des critères de choix de la personne publique. ●

## L'ANALYSE DE LA RÉDACTION

## LA MÉTHODE OU LA SOLUTION

Interroger des candidats en pleine course pour l'élection présidentielle, voilà un exercice complexe, ou plus exactement acrobatique, pour une revue comme *L'Architecture d'Aujourd'hui*: notre temps n'est pas celui de la campagne, qui s'est subitement accélérée pour ses deux derniers mois, au moment où nos questions leur ont été soumises... Mais l'occasion était unique de prendre date avec les propositions de ces prétendants. De les interpellier sur des débats qui animent de façon plus profonde le secteur du bâtiment, au premier rang duquel l'architecture. En six questions, figées dans la forme de façon à obtenir des positionnements clairs et comparables, il s'agissait de balayer le spectre des problématiques de l'architecte tout en soulevant les points saillants qui ont déjà émergé dans cette campagne: densification, crise du logement, transports. Difficile pour ces politiques avisés de ne jamais tomber dans la tentation de la complicité surjouée, de l'angélisme ou de l'exagération. Mais pour des sujets qui ne souffraient pas l'approximation, leurs réponses sont travaillées, documentées, en particulier pour les deux candidats en position favorable dans les sondages. Au final, François Hollande, Nicolas Sarkozy rendent une copie impeccable même si elle est sans grande saveur; François Bayrou, lui, paraît plus charnel dans son rapport à la ville, à l'espace, à travers un propos plus impressionniste.

Nous retenons toutefois plusieurs lignes fortes. Tout d'abord une idée qui infuse depuis de nombreuses années déjà au sein des agences d'urbanisme et des grands aménageurs: la densification. Occultée par la préoccupation de la rénovation urbaine et victime de l'épouvantail de la tour, cette thématique semble émerger brutalement comme une évidence chez nos trois « impétrants ». On ne peut que s'en réjouir,

même si une impression de conversion tardive laisse transparaitre un relatif manque de maturité sur cette question de la densité. Ne pas perdre de vue que si la densification est une nécessité en termes écologiques et qualitatifs, celle-ci ne saurait être la réponse ultime et unique aux maux de la ville et aux enjeux de logements pour tous. Elle comporte aussi des inconvénients ou des risques, tels que l'amplification de la spéculation, la congestion des transports en commun ou des espaces publics. Comment interpréter dans ce débat la proposition inattendue de Nicolas Sarkozy d'augmenter de 30% les droits à construire, pour les particuliers comme pour les promoteurs? Une idée choc pour répondre à la crise du logement, mais qui semble un peu précipitée. À noter par ailleurs l'ambiguïté du président-candidat, qui prône tout à la fois une densification de la métropole mais évoque dans le même temps, à propos de la consultation du Grand Paris, son enthousiasme pour une métropolisation de la capitale étendue.

Cette consultation, grand événement urbain et architectural du quinquennat, aura pour sa part fait couler beaucoup d'encre et provoqué de puissants affrontements entre la volonté présidentielle et la majorité régionale d'opposition. Affrontements qui ont fini par plonger ce projet dans l'impasse, faute d'accord sur la gouvernance du Grand Paris et d'exploitation des propositions des architectes et urbanistes sélectionnés. Un regret, probablement, pour le président, qui préfère toutefois retenir la réalisation du Grand Paris Express, réseau de transport permettant de sortir de l'éternel schéma en étoile passant par le centre.

Réussi ou pas, le sujet du Grand Paris révèle des postures démocratiques très différentes. Quand Nicolas Sarkozy évoque dans nos colonnes les réalisations architecturales ou urbaines d'ampleur nationale,

il se place dans une réelle tradition de l'État-bâisseur, et même centralisateur: Louvre-Lens, MuCEM de Marseille, Philharmonie de Paris... pour tous ces grands équipements culturels, il emploie volontiers le pronom « je ». C'est lui qui décide et impulse ces projets, se plaçant, de façon assez paradoxale pour lui, dans une vraie tradition pompidolienne, voire mitterrandienne. Le candidat de l'opposition, François Hollande, ne reprend pas cet habit et utilise un discours mettant en avant la force de proposition des élus locaux, sur lesquels il souhaite s'appuyer. Il se différencie là très nettement dans sa recherche d'une solution de gouvernance qui puisse faire consensus. Ces attitudes très tranchées résonnent singulièrement avec le débat de la fin février, lancé par le président-candidat, sur le rôle et l'importance des corps intermédiaires dans l'évolution de notre société et l'opportunité de contourner ces institutions pour un dialogue direct avec le peuple, via le référendum, par exemple. Un choix fortement contesté par François Hollande, dont la démarche repose sur le dialogue et l'intermédiation.

Si chacun admet le manque de logements, notamment sociaux, une autre opposition se marque, assez naturelle celle-là, sur la mixité sociale et la rénovation urbaine, entre un président qui défend forcément son bilan et un candidat de gauche pour qui la mixité sociale est une figure imposée. Nicolas Sarkozy, qui refuse « la vision misérabiliste » des 500 quartiers sensibles, met en avant les réalisations de l'Anru et l'effort financier réalisé « depuis 7 ans seulement » pour poursuivre la politique engagée par Jean-Louis Borloo sous Jacques Chirac. Quitte à relativiser, pour ne pas dire nier, les efforts réalisés avant lui. François Hollande, de son côté, s'il est parfois un peu technique, montre qu'il entend aller au-delà de cet aspect financier et élargit, assez classiquement pour son camp, la problématique de

la mixité en la faisant sortir des « quartiers » et des grandes villes. Pour lui, la non-mixité, c'est aussi le problème des quartiers favorisés.

Finalement, ces lignes de fractures apparaissent tout au long des entretiens, qui déclinent chacun leur corpus de propositions, adaptées pour la circonstance à la problématique architecturale – c'est de bonne guerre. On retiendra tout de même avec attention l'engagement du candidat socialiste à organiser des états généraux de la profession d'architecte « avec tous [s]es acteurs », dans l'objectif de « définir ensemble des priorités ». Une promesse, certes, mais qui tranche avec l'optimisme du président sortant, qui joue la carte du volontarisme au risque de minimiser certaines difficultés. François Bayrou, affirme lui, un « droit à l'architecture » et se déclare hostile à la tendance actuelle de limiter le recours aux architectes. Un dernier point permet de bien situer les lignes de fracture entre les candidats: les partenariats public-privé, qui écartent objectivement les plus petits acteurs de la construction et relèguent le critère architectural, comme s'il s'agissait d'une option, derrière l'impératif financier. François Bayrou et François Hollande reconnaissent cet effet dommageable des PPP, le socialiste pointant leur conséquence perverse et contreproductive: cette impression de financement facile laisse croire artificiellement que tous les projets sont viables et que les pouvoirs publics n'ont pas, ou peu, de choix à faire. Nicolas Sarkozy, lui, préfère voir l'aspect maîtrisé de ces montages financiers, se plaçant probablement dans une vision plus dynamique, mais aussi plus risquée, du développement urbain.

Quand l'un analyse et consulte, l'autre décide et réalise. Deux visions, deux caractères. La solution doit-elle naître de la méthode, ou la méthode doit-elle découler de la solution? Réponse le 6 mai. ●

---

## REMERCIEMENTS

Pour formuler six questions directes, ouvertes et synthétiques, *L'Architecture d'Aujourd'hui* a consulté des professionnels qui ont contribué à établir ou confirmer les grandes interrogations du moment sur le logement, l'architecture, l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

AA tient à remercier en particulier  
(par ordre alphabétique)

**Aldric Beckmann, Sébastien Chabbert,  
François Fontès, Lahlou Khélifi, Christophe  
Lladeres, Emmanuel Nebout, Jean Nouvel,  
Marc Pigeon, Denis Rey, Rudy Ricciotti  
et Thierry Van de Wyngaert** pour le temps  
qu'ils nous ont consacré.

---